

Nr. 181/14.05.2020
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Zonă cu locuințe colective P+3E și amenajări aferente"
str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68, municipiul Arad
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 31832/13.05.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 31779/A5/13.05.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 31831/A5/13.05.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 09/13.05.2020,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "Zonă cu locuințe colective P+3E și amenajări aferente", str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: - beneficiar: SC HCM ANTISTATIC SRL
2. Elaborator: proiectant SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe N. Seculici, pr.nr. 154/2019

3. Parcelele care fac obiectul prezentei documentații sunt amplasate în intravilan, în partea de nord-vest a municipiului Arad, în cartierul Gai, strada str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68, municipiul Arad, sunt identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad și au suprafața de 3.136mp

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1 Funcțiuni propuse prin PUZ:

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 3.136 mp și reprezintă terenurile identificate prin următoarele cărți funciare:

- C.F. nr. 352727 Arad, S=993 mp; - aferent nr. 64;
- C.F. nr. 302559 Arad, S=1.070 mp; - aferent nr. 66;
- C.F. nr. 302553 Arad, S=1.073 mp; - aferent nr. 68.

Intervențiile urbanistice în zona propusă spre reglementare se referă la realizarea unei zone de locuințe colective. Se propune construirea a două imobile de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, având regim de înălțime maxim P+3E, înălțimea maximă la streășină +12,50 m, respectiv înălțimea maximă +14,00 m. Totodată, se propune ca imobilul existent pe amplasament, în curs de execuție, cu funcțiunea de locuințe colective, având regim de înălțime P+2E, care acomodează la acest moment 6 apartamente, să preia reglementările și indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ, și anume posibilitatea completării construcției existente cu nivele până la regimul de înălțime maxim admis de P+3, înălțime maximă la streășină +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m și posibilitatea realizării a mai mult de 6 apartamente în imobil.

În întreaga incintă se propune realizarea a aproximativ 53 de apartamente, apartamente cu 1 cameră, 2 camere și 3 camere, destinate în principal persoanelor care lucrează în zona industrială din imediata vecinătate. Construcția existentă pe amplasament, va prelua de asemenea indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație, putându-se completa regimul de înălțime până la cel propus de P+3, inclusiv reapartamentarea apartamentelor existente la acest moment, rezultând un număr mai mare de 6 apartamente în imobil.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de locuire, cu amenajările aferente: parcări, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitară, spații verzi amenajate, spații de agrement-loc de joacă.

2.2 Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 30%, CUT max= 1,2

2.3 Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax la streășină=12,50m, Hmax=14m

2.4 Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- a) retragerea minimă față de aliniament (vest) = 3,4m;
- b) retrageri minime față de limitele laterale:
 - la nord – min. 5,00 m
 - la sud – min. 2,80 m,
- c) retrageri minime față de limitele posterioare (est) = 20,00m; conform planșei Reglementări Urbanistice;

2.5 Spații verzi:

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 482 mp, reprezentând 15,37% din totalul suprafeței terenului

2.6 Parcări:

Numărul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 53 locuri

2.7 Circulații și accese:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Câmpineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00

m, una funcționând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incinta fiind în sistem inelar, conform planșa *Reglementari urbanistice*.

În interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile și parcări pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vestică a incintei propuse spre reglementare.

Cheltuielile legate de realizarea acceselor la parcele vor fi în grija beneficiarilor documentației

2.8 Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Sc Hcm Antistatic și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 31832/13.05.2020

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Zonă cu locuințe colective P+3E și amenajări aferente"
str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68, municipiul Arad
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad

- beneficiar: SC HCM ANTISTATIC SRL
- elaborator: proiectant SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe N. Seculici, pr.nr. 154/2019

Parcelele care fac obiectul prezentei documentații sunt amplasate în intravilan, în partea de nord-vest a municipiului Arad, în cartierul Gai, strada str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68, municipiul Arad, sunt identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad și au suprafața de 3.136mp

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 27447 din 21.04.2020 de către SC HCM ANTISTATIC SRL
- raportul de specialitate nr...../A5/..... întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr...../A5/....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr...../2020 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1999/07.10.2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- realizarea unei zone de locuințe colective P+3E și amenajări aferente pe parcelelor identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 3.136 mp și reprezintă terenurile identificate prin următoarele cărți funciare:

- C.F. nr. 352727 Arad, S=993 mp; - aferent nr. 64;
- C.F. nr. 302559 Arad, S=1.070 mp; - aferent nr. 66;
- C.F. nr. 302553 Arad, S=1.073 mp; - aferent nr. 68.

Intervențiile urbanistice în zona propusă spre reglementare se referă la realizarea unei zone de locuințe colective. Se propune construirea a două imobile de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, având regim de înălțime maxim P+3E, înălțimea maximă la streșină +12,50 m, respectiv înălțimea maximă +14,00 m. Totodată, se propune ca imobilul existent pe amplasament, în curs de execuție, cu funcțiunea de locuințe colective, având regim de înălțime P+2E, care acomodează la acest moment 6 apartamente, să preia reglementările și indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ, și anume posibilitatea completării construcției existente cu nivele până la

regimul de înălțime maxim admis de P+3, înălțime maximă la streășină +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m și posibilitatea realizării a mai mult de 6 apartamente în imobil.

În întreaga incintă se propune realizarea a aproximativ 53 de apartamente, apartamente cu 1 cameră, 2 camere și 3 camere, destinate în principal persoanelor care lucrează în zona industrială din imediata vecinătate. Construcția existentă pe amplasament, va prelua de asemenea indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație, putându-se completa regimul de înălțime până la cel propus de P+3, inclusiv reapartamentarea apartamentelor existente la acest moment, rezultând un număr mai mare de 6 apartamente în imobil.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de locuire, cu amenajările aferente: parcări, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitară, spații verzi amenajate, spații de agrement-loc de joacă.

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 30%, CUT max= 1,2

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax la streășină=12,50m, Hmax=14m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- retragerea minimă față de aliniament (vest) = 3,4m;
- retrageri minime față de limitele laterale:
 - la nord – min. 5,00 m
 - la sud – min. 2,80 m,
- retrageri minime față de limitele posterioare (est) = 20,00m; conform planșei Reglementări Urbanistice;

Spații verzi:

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 482 mp, reprezentând 15,37% din totalul suprafeței terenului

Parcări :

Numărul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 53 locuri

Circulații și accese :

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Câmpineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00 m, una funcționând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incinta fiind în sistem inelar, conform planșa *Reglementari urbanistice*.

În interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile și parcări pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vestică a incintei propuse spre reglementare.

Cheltuielile legate de realizarea acceselor la parcele vor fi în grija beneficiarilor documentației

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

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

P R I M A R
Calin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U.
"Zonă cu locuinţe colective P+3E şi amenajări aferente"
str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68, municipiul Arad
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad

- beneficiar: SC HCM ANTISTATIC SRL
-elaborator: proiectant SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe N. Seculici, pr.nr. 154/2019

Încadrarea în localitate

Parcelele care fac obiectul prezentei documentaţii sunt amplasate în intravilan, în partea de nord-vest a municipiului Arad, în cartierul Gai, strada str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68, municipiul Arad.

Conform PUG şi RLU aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, parcelele mai sus menţionate fac parte din UTR. nr.24: zonă preponderent rezidenţială, având ca vecinătăţi şi funcţiuni industriale (în partea de vest a amplasamentului). Funcţiunile complementare admise în zonă sunt: spaţii comerciale şi prestări servicii.

Situaţia juridică a terenului

Beneficiarul terenurilor înscrise în C.F. nr. 352727 Arad, C.F. nr. 302559 Arad, CF nr. 302553 Arad este persoana juridică SC HCM ANTISTATIC SRL.

Situaţia existentă

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 352727 Arad, str. Ion Câmpineanu, nr. 64, există o construcţie în curs de execuţie cu destinaţia de locuinţe colective, cu un regim de înălţime P+2E, care încorporează 6 apartamente, cu o suprafaţă construită de 315,13 mp, respectiv o suprafaţă desfăşurată de 945,39 mp. Acest teren se afla în proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. Inclusiv pentru aceasta construcţie se doreşte transferarea noilor reglementări şi indicatori urbanistici propuşi prin prezentul P.U.Z. Se propune ca acest imobil sa poată fi completat cu nivele până la regimul de înălţime maxim admis prin prezenta documentaţie şi posibilitatea reapartamentării imobilului, cu respectarea reglementărilor prezentului PUZ.

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 302559 Arad, str. Ion Câmpineanu, nr. 66, nu există construcţii. Acest teren se află în proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L., având destinaţia de zonă rezidenţială.

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 302553 Arad, str. Ion Câmpineanu, nr. 68, există o construcţie pentru organizare de şantier, aferentă lucrărilor de execuţie pentru imobil de pe strada Ion Câmpineanu, nr. 64 (locuinţă colectivă în curs de execuţie). Odată cu finalizarea lucrărilor de execuţie pentru imobilul de la nr. 64, organizarea de şantier va fi dezafectată.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: zonă de locuinţe individuale, proprietate privată;
- la sud: zonă de locuinţe individuale, proprietate privată;
- la est: zonă de locuinţe individuale, proprietate privată;
- la vest: strada Ion Câmpineanu

Descrierea soluţiei propuse

Zona propusă spre reglementare are suprafaţa de 3.136 mp şi reprezintă terenurile identificate prin următoarele cărţi funciare:

- C.F. nr. 352727 Arad, S=993 mp; - aferent nr. 64;
- C.F. nr. 302559 Arad, S=1.070 mp; - aferent nr. 66;

- C.F. nr. 302553 Arad, S=1.073 mp; - aferent nr. 68.

Intervențiile urbanistice în zona propusă spre reglementare se referă la realizarea unei zone de locuințe colective. Se propune construirea a două imobile de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, având regim de înălțime maxim P+3E, înălțimea maximă la streășină +12,50 m, respectiv înălțimea maximă +14,00 m. Totodată, se propune ca imobilul existent pe amplasament, în curs de execuție, cu funcțiunea de locuințe colective, având regim de înălțime P+2E, care acomodează la acest moment 6 apartamente, să preia reglementările și indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ, și anume posibilitatea completării construcției existente cu nivele până la regimul de înălțime maxim admis de P+3, înălțime maximă la streășină +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m și posibilitatea realizării a mai mult de 6 apartamente în imobil.

În întreaga incintă se propune realizarea a aproximativ 53 de apartamente, apartamente cu 1 cameră, 2 camere și 3 camere, destinate în principal persoanelor care lucrează în zona industrială din imediata vecinătate. Construcția existentă pe amplasament, va prelua de asemenea indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație, putându-se completa regimul de înălțime până la cel propus de P+3, inclusiv reapartamentarea apartamentelor existente la acest moment, rezultând un număr mai mare de 6 apartamente în imobil.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de locuire, cu amenajările aferente: parcări, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitară, spații verzi amenajate, spații de agrement-loc de joacă.

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 30%, CUT max= 1,2

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax la streășină=12,50m, Hmax=14m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- retragerea minimă față de aliniament (vest) = 3,4m;
- retrageri minime față de limitele laterale:
 - la nord – min. 5,00 m
 - la sud – min. 2,80 m,
- retrageri minime față de limitele posterioare (est) = 20,00m; conform planșei Reglementări Urbanistice;

Spații verzi:

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 482 mp, reprezentând 15,37% din totalul suprafeței terenului

Parcări :

Numărul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 53 locuri

Circulații și accese :

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Câmpineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00 m, una funcționând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incintă fiind în sistem inelar, conform planșa *Reglementari urbanistice*.

În interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile și parcări pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vestică a incintei propuse spre reglementare.

Cheltuielile legate de realizarea acceselor la parcele vor fi în grija beneficiarilor documentației

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 1999 din 07.10.2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	292179416/23.12.2019	07.10.2021
2	Compania de Apă Arad SA	28100/22.01.2020	-
3	Delgaz Grid SA	46/19.12.2019	19.12.2020
4	Telekom Romania Communications SA	6/09.01.2020	09.01.2021
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1230/29.01.2020	
6	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	4514/08.04.2020	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	1126494/10.01.2020	-
8	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1126499/10.01.2020	-
9	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203894/05.12.2019	-
10	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	96405/Z1/18.12.2020	-
11	PMA, Direcția Edilitară, Biroul Spații Verzi, Mediu	96408/Z3/19.12.2019	19.06.2020
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție nr. 226/2020	-
13	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	304/48/10.02.2020	10.02.2021

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.04.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr.

...../.....

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SC HCM ANTISTATIC SRL cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, strada Bogdan Voievod, nr.16, înregistrată cu nr. 27447 din 21.04.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 09 din 13.05.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"Zonă cu locuințe colective P+3E și amenajări aferente"
str. I. Câmpineanu, nr. 64, 66, 68 municipiul Arad
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad

Initiator: SC HCM ANTISTATIC SRL

Proiectant: SC TARA PLAN SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe N. Seculici, pr.nr. 154/2019

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- la nord: zonă de locuințe individuale, proprietate privată;
- la sud: zonă de locuințe individuale, proprietate privată;
- la est: zonă de locuințe individuale, proprietate privată;
- la vest: strada Ion Câmpineanu

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

- UTR. nr.24, zonă rezidențială, spații comerciale și prestări servicii
 - regim de construire: ;
 - funcțiuni predominante: zonă rezidențială;
 - H max = P+2+M;
 - POT max = 40% în zonă predominant rezidențială, 35% în zona exclusiv rezidențială, 85% în zonă comercială;
 - CUT max =
 - retragerea minimă față de aliniament = 0m;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cod Civil

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

- UTR. nr.24, zonă rezidențială, spații comerciale și prestări servicii
 - regim de construire: locuințe colective;
 - funcțiuni predominante: zonă locuințe;
 - H max = Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=14m
 - POT max = 30%;
 - CUT max = 1,2;
 - retragerea minimă față de aliniament (vest) = 3,4m;
 - retrageri minime față de limitele laterale:
 - la nord – min. 5,00 m
 - la sud – min. 2,80 m,

- retrageri minime față de limitele posterioare (est) = 20,00m; conform planșei Reglementări Urbanistice;

- circulații și accese:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Câmpineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00 m, una funcționând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incinta fiind în sistem inelar, conform planșa *Reglementari urbanistice*.

În interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile și parcări pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vestică a incintei propuse spre reglementare.

Cheltuielile legate de realizarea acceselor la parcele vor fi în grija beneficiarilor documentației **Utilități:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.04.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1999 din 07.10.2019, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 31779/A5/13.05.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal – Zonă locuințe colective P+3E și amenajările aferente

Inițiatorul documentației – SC HCM ANTISTATIC SRL

Amplasament – municipiul Arad, str.I.Câmpineanu nr.64,66,68

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, proiect nr.154/2019

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

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- Prin adresa nr. 77879/09.10.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 23.10.2019- 01.11.2019, referitor la documentația **Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.**
- **S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.**
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la **Ord. 2701/2010**, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 23.10.2019 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 17.10.2019.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost depuse sesizări în scris.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite

Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ aferent

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

- prin adresa înregistrată de către beneficiar la Primăria Municipiului Arad cu nr. 86303/07.11.2019, prin care solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 26.11.2019;

Publicul a fost invitat să transmită observații privind propunerile PUZ în perioada 26.11.2019-10.12.2019

- beneficiarul documentației a amplasat panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru;
- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, proprietarii parcelelor din str. I. Câmpineanu, nr.62, nr.70, str. Nouă, nr.65, nr.65A, nr.67, nr.69, nr.71.

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

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 7 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, proprietarii parcelelor din str. I. Câmpineanu, nr.62, nr.70, str. Nouă, nr.65, nr.65A, nr.67, nr.69, nr.71.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces


Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost depuse sesizări în scris.

Procesul de informare și consultare a populației s-a desfășurat în conformitate cu etapele și procedurile prevăzute de Ordinul MDRT 2701/2010.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh.Drăgan Radu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Georgeta Șimăndan		

PROIECTANT GENERAL:  T A R A P L A N	SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363	Pr. nr.	154/2019
		Faza:	P.U.Z.
		Den. pr.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E si AMENAJARILE AFERENTE,, Jud. Arad, intravilan Arad, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad
		Beneficiar:	S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT


Beneficiar: **S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.**

Proiect nr.: **154/2019**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumire proiect: **"P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE"** Arad, intravilan, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363	Pr. nr.	154/2019
	Faza:	P.U.Z.
	Den. pr.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARILE AFERENTE,, Arad, intravilan, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad
	Beneficiar:	S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

FISA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TARA PLAN S.R.L.

SEF PROIECT:

arh. SECULICI GHEORGHE

ARHITECTURA:

S.C. TARA PLAN S.R.L.

arh. SECULICI GHEORGHE

arh. TUTU ANDREEA



INSTALATII:

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

S.C. PROIECTIV DESIGN S.R.L. ing. CRISTIAN PUI

INSTALATII ELECTRICE:

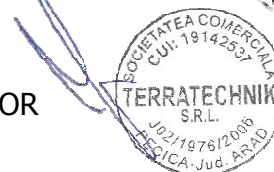
S.C. PROIECTIV DESIGN S.R.L. ing. CRISTIAN PUI

RIDICARE TOPOGRAFICA:


P.F. AVRAM SOLOVASTRU ing. AVRAM SOLOVASTRU

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. TERRATECHNIK S.R.L. ing. ILEANA JAMBOR



Intocmit,
arh. TUTU Andreea


PROIECTANT GENERAL: 	SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363	Pr. nr. 154/2019 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARILE AFERENTE,, Arad, intravilan, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad Beneficiar: S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
---	--	---

BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1999/07.10.2019 si plansa anexa
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – CF nr. 352727, 302559, 302553 Arad
- VI. C.U.I. S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
- VII. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoaștere a investitiei
 - 1.2. Obiectul studiului
 - 1.3. Surse de documentare-referiri la studii anterioare
 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de casru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate in analiza critica a situatiei existente
 - 2.7. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE**
 - 4.1. Inscrierea in prevederile P.U.G.
 - 4.2. Principalele categorii de interventie
 - 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.

- VIII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- IX. PLAN DE ACTIUNE
- X. MEMORIU STUDIU DE INSORIRE
- XI. PARTE DESENATA:
- | | |
|------------------------------------|-----|
| 1. INCADRAREA IN ZONA | 00A |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | 01A |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE | 02A |
| 4. REGLEMENTARI EDILITARE | 03E |
| 5. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | 04A |
| 6. PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA | 05A |
| 7. STUDIU DE INSORIRE | 06A |
- XII. STUDIU GEOTEHNIC
- XIII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI
1. Proces verbal de receptie nr. 226/2020 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad
 2. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 35 din 06.11.2019 si plansa anexa
 3. Acord C.T.A.T.U. nr. 86303/11.12.2019 si Raportul informarii si consultarii publicului
 4. Decizia etapei de incadrare a APM Arad nr. 4514/08.04.2020
 5. Aviz de principiu al Inspectoratului de Politie Judetean Arad – Serviciul rutier nr. 203894/05.12.2019
 6. Aviz Directia Edilitara - Serviciu Intretinere si Cai de Comunicatii Terestre nr. 96405/Z1/10.12.2019
 7. Aviz Directia Edilitara - Biroul Spatii Verzi, Mediu nr. 96408/Z3/19.12.2019
 8. Aviz de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 304/48 /10.02.2020
 9. Aviz mplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 28100/22.01.2020
 10. Aviz de amplasament S.C. ENEL Distributie Banat S.A. nr. 292179416/23.12.2019
 11. Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 46 din 19.12.2019
 12. Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 6/09.01.2020
 13. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1126499/10.01.2020 - privind protectia civila
 14. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1126494/10.01.2020 - privind securitatea la incendii
 15. Notificare DSP Arad nr. 1230/29.01.2020

Întocmit,
arh. TUTU Andreea

 PROIECTANT GENERAL: SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363	Pr. nr.	154/2019
	Faza:	P.U.Z.
	Den. pr.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARILE AFERENTE,, Arad, intravilan, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad
	Beneficiar:	S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: "P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E si AMENAJARILE AFERENTE"
- Amplasament: jud. Arad, intravilan, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad
- Beneficiar: s.c. HCM ANTISTATIC s.r.l
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Numar proiect: 154/2019

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. HCM ANTISTATICS.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1999/07.10.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile situate în intravilan, in partea de nord-vest a municipiului Arad, in U.T.R. nr. 24, zona preponderent rezidentiala, avand ca vecinatati si functiuni industriale (in partea vestica a amplasamentului).

Terenurile au o suprafata de 3.136 mp, compus din 3 CF-uri :

- CF nr. 352727 Arad, S = 993 mp – aferent nr. 64;
- CF nr. 302559 Arad, S =1070 mp – aferent nr. 66;
- CF nr. 302553 Arad, S =1073 mp – aferent nr. 68.

Terenurile studiate se afla in proprietatea privata a S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. avand destinatia de curti-constructii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Constructii noi: imobile locuinte colective P+3E
- b) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- c) Sistematizare verticala a terenului
- d) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- e) Amenajare zone verzi
- f) Amenajare spatii de agrement-loc de joaca
- g) Acces carosabil in incinta

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord– terenuri proprietate privata;

Est – terenuri proprietate privata;

Sud – terenuri proprietate privata;

Vest – strada Ion Campineanu.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Terenurile studiate sunt situate în intravilan, în partea de nord-vest a municipiului Arad, în U.T.R. nr. 24, zona preponderent rezidențială, având ca vecinătăți și funcțiuni industriale (în partea vestică a amplasamentului). Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Ion Campineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00 m, una functionând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incintă fiind în sistem inelar, conform planșei *Reglementari urbanistice*.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă cu destinație rezidențială – clădiri tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, având în cea mai mare parte locuințe unifamiliale, dar și vecinătăți cu funcțiuni industriale, acestea din urmă regăsindu-se în partea sud-vestică a zonei studiate.

Folosința actuală a terenului este curți-construcții.

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

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

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

- P.U.G. Municipiul Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 35/06.11.2019 eliberat de Primaria Mun. Arad;
- Certificat de urbanism nr. 1999/07.10.2019, eliberat de către Primaria Mun. Arad.

Prevederile P.U.G. Arad pentru U.T.R. nr. 24 sunt:

- Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială – locuire;
- Funcțiunea complementară admisă zonei: spații comerciale și prestări servicii;
- P.O.T. maxim: 40,00 %, H max.=P+2

A fost demarat un P.U.Z., pentru terenurile identificate prin C.F. nr. 352727, 302559, 302553, 347481, 347479 Arad, situate în Mun. Arad, str. I.Campineanu, nr. 62,64,66,68. Terenurile se află în proprietatea S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L., SAGI ANA MARGARETA și MARES GIZELA. Pentru acest P.U.Z. a fost obținut un Aviz de Oportunitate nr. 29/26.08.2019.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă preponderent rezidențială, având ca vecinătăți și funcțiuni industriale (în partea vestică a amplasamentului). Funcțiunea complementară admisă zonei: spații comerciale și prestări servicii.

Investiția privată propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se află într-o zonă preponderent rezidențială, cu construcții de locuințe individuale, aflate în imediată vecinătate a amplasamentului. Această investiție continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de locuire .

Construcțiile nou propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+3E, acestea integrându-se în ansamblul urban.

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 352727 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 64, există o construcție în curs de execuție cu destinația de locuințe colective, cu un regim de înălțime P+2E, care încorporează 6 apartamente, cu o suprafață construită de 315,13 mp, respectiv o suprafață desfasurată de 945,39 mp. Acest teren se află în proprietatea lui S.C. HCM

ANTISTATIC S.R.L. Inclusiv pentru aceasta constructie se doreste transferarea noilor reglementari si indicatori urbanistici propusi prin prezentul P.U.Z. Se propune ca acest imobil sa poata fi completat cu nivele pana la regimul de inaltime maxim admis prin prezenta documentatie si posibilitatea reartamentarii imobilului, cu respectarea reglementarilor prezentului PUZ.

Pe parcela identificata prin C.F. nr. 302559 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 66, nu exista constructii. Acest teren se afla in proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L., avand destinatia de zona rezidentiala.

Pe parcela identificata prin C.F. nr. 302553 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 68, exista o constructie pentru organizare de santier, aferenta lucrarilor de executie pentru imobil de pe strada Ion Campineanu, nr. 64 (locuinta colectiva in curs de executie). Odata cu finalizarea lucrarilor de executie pentru imobilul de la nr. 64, aceasta organizare de santier va fi dezafectata. Acest teren se afla in proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

Un avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Arad, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate, din care se poate realiza accesul in incinta (str. Ion Campineanu).

2.2 Incadrarea in localitate:

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, in partea de nord-vest a municipiului Arad, in U.T.R. nr. 24, conform P.U.G. Municipiul Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Ion Campineanu, prin intermediul unui drum asfaltat aflat la vest de terenurile studiate. Frontul stradal aferent incintei studiate, compuse din cele 3 C.F.-uri, este de 42,98 m.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

Nord – terenuri proprietate privata;

Est – terenuri proprietate privata;

Sud – terenuri proprietate privata;

Vest – strada Ion Campineanu.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 105,84 NMN (sud) și 106,38 NMN (est).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Accesul auto si pietonal in incinta studiată se realizeaza din strada Ion Campineanu, prin intermediul unui drum asfaltat aflat la vest de terenul studiat.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. Real Proiect S.R.L. studiul geotehnic nr. 1046/2016.

Din studiul geotehnic pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat:

- amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare;

- adancimea de inghet in zona cercetata este de 70 cm...80 cm;

- apa subterana a fost interceptata pe adancimea forajului F1 la cota -3,00 m fata de cota terenului natural.

2.4 Circulatia:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Campineanu, de pe latura vestica a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta

documentatie se propune tratarea unitara a incintei studiate, prin realizarea a doua accese carosabile, cu latimea de minim 4,00 m, una functionand ca intrare, iar cealalta ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar, conform planșa *Reglementari urbanistice*.

In interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile si parcare pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vestica a incintei propuse spre reglementare.

Se vor amenaja locuri de parcare in interiorul incintei: minim 1 loc/apartament. Pentru intreaga incinta se estimeaza un numar de 53 apartamente, respectiv 53 locuri de parcare estimate.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In zona studiata, terenurile au folosinta curti constructii.

In vecinatatea amplasamentului, conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, avand ca vecinatati si functiuni industriale (in partea vestica a amplasamentului).

Pe parcela identificata prin C.F. nr. 352727 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 64, exista o constructie in curs de executie cu destinatia de locuinte colective, cu un regim de inaltime P+2E, care incorporeaza 6 apartamente, cu o suprafata construita de 315,13 mp, respectiv o suprafata desfasurata de 945,39 mp. Acest teren se afla in proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. Inclusiv pentru aceasta constructie se doreste transferarea noilor reglementari si indicatori urbanistici propusi prin prezentul P.U.Z. Se propune ca acest imobil sa poata fi completat cu nivele pana la regimul de inaltime maxim admis prin prezenta documentatie si posibilitatea reorganizarii imobilului, cu respectarea reglementarilor prezentului PUZ.

Pe parcela identificata prin C.F. nr. 302559 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 66, nu exista constructii. Acest teren se afla in proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L., avand destinatia de zona rezidentiala.

Pe parcela identificata prin C.F. nr. 302553 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 68, exista o constructie pentru organizare de santier, aferenta lucrarilor de executie pentru imobil de pe strada Ion Campineanu, nr. 64 (locuinta colectiva in curs de executie). Odata cu finalizarea lucrarilor de executie pentru imobilul de la nr. 64, aceasta organizare de santier va fi dezafectata. Acest teren se afla in proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

În zonă –pe strada Ion Campineanu, există rețele de transport energie electrică aeriene, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze.

Existenta unor riscuri naturale in zona studziata 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: $ag = 0,20$ și $Tc = 0,7$ sec.**
- **b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 5,8km fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studziata nu este inundabila.**
- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziuneaapelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. –ului cât și împrejurimile acestuia.**

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

Existenta unor riscuri tehnologice:
In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Tinand cont de propunerea urbanistica, accesul carosabil si pietonal din strada Ion Campineanu in incinta reglementata se va amenaja, prin realizarea a doua racorduri aferente accesului la parcarile propuse, necesare imobilelor de locuinte colective.
- Terenul studiat nu este racordat sau bransat la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica sau gaze naturale. Aceste utilitati se afla in prezent pe strada Ion Campineanu.

2.7. Echiparea edilitara:

2.7.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflata pe strada Ion Campineanu, in functie de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

2.7.2. Canalizare menajeră

Incinta se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, aflata pe strada Ion Campineanu, functie de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate si deversate in rețeaua existenta stradala, de pe strada Ion Campineanu.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe strada Ion Campineanu; aceasta urmand a fi extinsa pana la incinta, functie de punctul de vedere si solutia tehnica a DelGaz.

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual/spatiu tehnic.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua stradala existenta in zona, pe strada Ion Campineanu, si daca va fi cazul printr-un post de transformare nou amplasat in incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament, amplasate pe peretii imobilelor.

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.

Racordarea proprietatii la energie electrica se va face functie de punctul de vedere si solutia tehnica a E-nel Distributie.

2.7.6. Gospodarirea comunala:

Deseurile menajere produse in imobil vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma gospodareasca imprejmuita, in incinta, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

2.8. Probleme de mediu:

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrulul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, de pe strada Ion Campineanu. Apele pluviale pot fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială.

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

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zona a imobilelor propuse cu destinația de locuințe. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenul se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă cu destinație rezidențială – clădiri de tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, având în cea mai mare parte locuințe unifamiliale, dar și vecinătăți cu funcțiuni industriale, acestea din urmă regăsindu-se în partea sud-vestică a zonei studiate.

S-a parcurs etapa I și etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Nu au fost depuse obiecții sau sesizări.

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 și aprobate alte documentații de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

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

Elemente de temă: Tema de proiectare solicită amenajarea unei incinte cu destinația locuire, care să cuprindă imobilele propriu-zise, zone verzi, zone carosabile și platforme de parcare, dotări tehnico-edilitare.

Funcțiunea propusă este cea de locuire colectivă, funcțiune predominantă în zonă.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiul Arad:

Terenurile studiate sunt situate în intravilan, în partea de nord-vest a municipiului Arad, în U.T.R. nr. 24, zonă preponderent rezidențială, având ca vecinătăți și funcțiuni industriale (în partea vestică a amplasamentului). Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Ion Campineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00 m, una functionând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incintă fiind în sistem inelar, conform planșei *Reglementari urbanistice*.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă cu destinație rezidențială – clădiri tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, având în cea mai mare parte locuințe unifamiliale, dar și vecinătăți cu funcțiuni industriale, acestea din urmă regăsindu-se în partea sud-vestică a zonei studiate.

Prevederile P.U.G. Arad pentru U.T.R. nr. 24 sunt:

- Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială – locuire;
- Funcțiunea complementară admisă a zonei: spații comerciale și prestări servicii;
- P.O.T. maxim: 40,00 %, H max.=P+2

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada Ion Campineanu.

Inaltimea maxima a celor mai inalte constructii invecinate este de 7,00 m, respectiv 113,35 NMN.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim P+3E, inaltime maxima la streasina de 12,50m, respectiv inaltime maxima de 14,00 m. Cota terenului sistematizat va fi maxim 106,35 NMN. Inaltimea maxima la streasina a constructiei propuse va fi de 118,85 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse va fi de 120,35 NMN. Totodata, aceasta tine cont de conditiile avizului nr. 304/48/10.02.2020 de la Autoritatea Aeronautica Civila.

Perimetrul de constructibilitate propus este reprezentat in plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*, acesta fiind inregistrat intr-un dreptunghi cu laturile de 33,00 m x 52,50 m.

Retragerile obligatorii impuse prin prezenta documentatie sunt:

- Vest: corpurile de cladire propuse la limita vestica a proprietatii (frontul stradal) se vor alinia la constructia existenta aflata pe amplasament, si anume 3,40 m;
- Nord: 5,00 m;
- Sud: retragerile minime obligatorii se vor raporta la cladirea existenta aflata pe amplasament, respectiv min. 3,80 m;
- Est: minim 20,00 m.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Campineanu, de pe latura vestica a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentatie se propune tratarea unitara a incintei studiate, prin realizarea a doua accese carosabile, cu latimea de minim 4,00 m, una functionand ca intrare, iar cealalta ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar, conform plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

In interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile si parcuri pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vestica a incintei propuse spre reglementare.

Se vor amenaja locuri de parcare in interiorul incintei: minim 1 loc/apartament. Pentru intreaga incinta se estimeaza un numar de 53 apartamente, respectiv 53 locuri de parcare estimate.

Execuția lucrărilor:

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

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

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

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

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unor cladiri P+3E, destinate locuirii colective, cu amenajarile aferente, conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Reglementarea constructiilor existente pe amplasament
- b) Constructii noi: imobile locuinte colective P+3E

- c) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- d) Sistematizare verticala a terenului
- e) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Amenajare spatii de agrement-loc de joaca
- h) Acces carosabil in incinta

Zona studiată are suprafața de **11.550 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil și pietonal din strada Ion Campineanu în incinta reglementată și realizarea a doua racorduri aferente accesului la parcarile propuse, necesare imobilelor de locuire colective.

Totodata se dorește bransarea/racordarea terenului la utilitățile existente pe strada Ion Campineanu., în fața proprietății.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **3.136 mp** și reprezintă terenurile identificate prin următoarele carti funciare:

- C.F. nr. 352727 Arad, S=993 mp; - aferent nr. 64;
- C.F. nr. 302559 Arad, S=1070 mp; - aferent nr. 66;
- C.F. nr. 302553 Arad, S=1073 mp; - aferent nr. 68.

Intervențiile urbanistice în zona propusă spre reglementare se referă la realizarea unei zone de locuințe colective. Se propune construirea a două imobile de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, având regim de înălțime maxim P+3E, înălțimea maximă la streșină +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m. Totodata, se propune ca imobilul existent pe amplasament, în curs de execuție, cu funcțiunea de locuințe colective, având regim de înălțime P+2E, care acomodează la acest moment 6 apartamente, să preia reglementările și indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ, și anume posibilitatea completării construcției existente cu nivele până la regimul de înălțime maxim admis de P+3, înălțime maximă la streșină +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m și posibilitatea realizării a mai mult de 6 apartamente în imobil.

În întreaga incintă se propune realizarea a aproximativ 53 de apartamente, apartamente cu 1 cameră, 2 camere și 3 camere, destinate în principal persoanelor care lucrează în zona industrială din imediată vecinătate. Construcția existentă pe amplasament, va prelua de asemenea indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație, putându-se completa regimul de înălțime până la cel propus de P+3, inclusiv reapașimentarea apartamentelor existente la acest moment, rezultând un număr mai mare de 6 apartamente în imobil.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de locuire, cu amenajările aferente: parcuri, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitară, spații verzi amenajate, spații de agrement-loc de joacă.

Construcții propuse:

A. Imobile locuințe colective P+3E

Sc= 935,0 mp

Sd = 3.763,0 mp

Clădirile propuse vor avea destinația locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente fiecare, cu un număr de aproximativ 53 de apartamente de 1,2 sau 3 camere.

Totodata se propune ca imobilul existent pe amplasament, în curs de execuție, având destinația de locuințe colective/condominiu, care acomodează momentan 6 apartamente, să preia reglementările urbanistice aferente întregii incinte, cu posibilitatea de completare a regimului de înălțime până la P+3E, înălțime maximă la streșină de +12,50 m, înălțime maximă +14,00 m, posibilitatea reapașimentării imobilului în scopul realizării a unui număr mai mare de 6 apartamente pe imobil, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

Se propune un regim de înălțime a imobilelor propuse de P+3E, înălțime maximă la

streasina +12,50m, iar inaltimea totala maxima de +14,00 m.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse pe amplasament sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumătate din inaltimea celei mai inalte constructii. Este permisa realizarea de constructii pe amplasament, amplasate la o distanta mai mica de 6,00 m una fata de cealalta, doar in cazul in care fatadele constructiilor sunt calcane sau au ferestre aferente incaperilor secundare ale constructiei, de tip grupuri sanitare, bai, spatii depozitare, holuri, **si in plus, cu conditia ca aceste corpuri de cladire sa fie cuplate intre ele sau sa aiba un corp de legatura.**

Perimetrul de construibilitate propus este reprezentat in plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*, acesta fiind inscris intr-un dreptunghi cu laturile de 33,00 m x 52,50 m.

Constructia va avea structura de rezistență realizată din cadre de beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA sau caramida cu goluri verticale. Aceasta va avea gradul de rezistenta la foc I-II.

B. Parcari

Locurile de parcare necesare functiunii propuse vor fi amenajate pe proprietate.

Numarul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 53 locuri. Fiecarui apartament ii va reveni cate un loc de parcare amenajat pe proprietate.

Se va tine cont de numarul final de locuri de parcare necesare intregii incinte, inclusiv cele necesare in urma reorganizarii cladirii existente.

C. Platforma carosabila

Accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza din strada Ion Campineanu, de pe latura vestica a proprietatii. Se propune realizarea unui acces auto pe proprietate, respectiv o iesire de pe proprietate, conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*, cu o latime de minim 4,00 m fiecare. Circulatia in incinta se va realiza in sistem inelar. Totodata, accesul pana la amplasament, respectiv pana la obiectivul propus, a autospecialelor de interventie in caz de incendiu se poate realiza din strada Ion Campineanu.

D. Platforma menajera

Deseurile menajere produse in imobile vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma gospodareasca imprejmuita, in incintă, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Pe amplasament se va realiza o platforma menajera, amplasata in imediata apropiere a parcajelor. Platforma menajera propusa va fi prevazuta cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.

Intre aceasta platforma menajera si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.

E. Spatii verzi si spatii agrement-loc de joaca pentru copii

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 de maxim 100 persoane. Rezulta 100 persoane x 2 mp = 200 mp zona verde.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect este de 482 mp, reprezentind 15,37% din totalul suprafetei terenului. Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de

zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala si include si locul de joaca pentru copii, amplasat conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Toate elementele de joaca pentru copii vor fi achizitionate doar cu certificate de calitate si siguranta in exploatare, in conformitate cu standardele Europene EN 1176 – partea 1-7, care cuprind regulile si cerintele de siguranta generale si metodele de testare, privind leaganele, toboganele, traseele de cabluri, balansoarele, precum si aspectele privind instalarea, inspectia, intretinerea si exploatarea acestora.

Deasemenea echipamentele precum si lucrarile de amenajare a parcului de joaca trebuie sa respecte cerintele de siguranta prevazute in HG 1102 / 2002, precum prescriptiile tehnice ale PT R 19 / 2002.

Structura de rezistenta a elementelor componente a echipamentelor trebuie sa permita accesul mai multor copii simultan si sa nu existe zone de gatuire care sa pună in pericol siguranta si integritatea corporala a copiilor, sa reziste conditiilor de solicitare cele mai defavorabile.

Toate echipamentele de joacă se vor fixa in mod rigid de fundatiile din beton, prin sudura sau cu suruburi. Suprafetele de siguranta amortizoare, din dreptul elementelor de joc trebuie sa respecte prevederile SR EN 1177 / 2008 Amenajarea zonei generale și de protecție elemente precum și fundațiile necesare fixării și susținerii sistemului de cuburi și elemente de legătură cad în sarcina beneficiarului.

Spatiul de joaca va fi obligatoriu va fi acoperit cu dale cauciucate (unde este necesar) pentru evitarea accidentarii copiilor.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATA 11.550 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXISTENT	8.601,00	74,46	5.465,00	47,31
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUS	-	-	935,00	8,09
3	CONSTRUCTII SI AMENAJARI TEHNICO EDILITARE - PROPUS	-	-	20,00	0,18
4	CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE	755,00	6,54	919,00	7,95
5	ZONE PIETONALE - TROTUARE	149,00	1,30	135,00	1,18
6	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE - propus	-	-	1.078,00	9,34
7	ZONE VERZI DE ALINIAMENT - existent	2.045,00	17,70	1.895,00	16,40
8	ZONE VERZI AMENAJATE si LOC DE JOACA - propus	-	-	482,00	4,17
9	PARCAJE INIERBATE	-	-	621,00	5,38
TOTAL GENERAL		11.550,00	100	11.550,00	100

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 3.136 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXISTENT	3.136	100	-	-
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUS	-	-	935	29,81
3	CONSTRUCTII SI AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE - PROPUS	-	-	20	0,64
4	PLATFORME CAROSABILE, PIETONALE - PROPUS	-	-	1.078	34,38
5	SPATII VERZI AMENAJATE SI LOC DE JOACA	-	-	482	15,37

6	PARCAJE INIERBATE	-	-	621	19,80
TOTAL GENERAL		3.136	100	3.136	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	30,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conf. extraselor: - CF nr. 352727 Arad, S = 993 mp – S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. - CF nr. 302559 Arad, S = 1070 mp – S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. - CF nr. 302553 Arad, S = 1073 mp – S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.	

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 105,48 NMN (est) și 106,38 NMN (vest). Cota ± 0,00 este prevăzută la +106,80 NMN, iar CTS la 106,35 NMN.

În interiorul parcelei se propune o platforma carosabila si parcare pentru autoturisme. Locurile de parcare necesare functiunii propuse vor fi amenajate pe proprietate, pe limita de est, respectiv in zona centrala a incintei.

Se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament . Pentru intreaga incinta se estimeaza un numar de 53 apartamente, respectiv 53 locuri de parcare estimate.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Se propun realizarea unor constructii cu regim de inaltime P+3E si o inaltime maxima la streasina de 12,50m, respectiv o inaltime maxima de +14,00 m .In zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului, se afla constructii cu un regim de inaltime P+1. Constructiile propuse vor avea o forma dreptunghiulara, încadrându-se in perimetrul constructibil avand dimensiunile maxime de 33,00 m latime si 52,50 m lungime. Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse este spre est și vest.

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

3.5.3. Regimul de aliniere:

Zona de constructibilitate propusă va fi amplasată fata de limitele terenului la:

- Nord: min. 5,00 m
- Sud: min. 3,80 m
- Est: min. 20,00 m
- Vest: min. 3,40 m

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de înălțime maxim propus la streasina pentru construcțiile propuse este P+3E, cu înălțimea maximă la streasina de **12,50 m** față de cota ± 0,00, respectiv o inaltime maxima de +14,00 m.

Cota terenului sistematizat si a parterului va fi maxim 106,35 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse la streasina in cote NMN va fi **118,85 NMN**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

- P.O.T. maxim 30,00 %
- C.U.T. maxim 1,20

Prin solutia de arhitectura prefigurată inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor intr-un P.O.T. de maxim 30,00%.

3.5.6. Plantatii:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament, conform HG 525/1996, si anume:

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilul propus se estimeaza un numar de 100 persoane. Rezulta 100 persoane x 2 mp = 200 mp zona verde.

Zona verde amenajata propusa prin prezentul proiect este de 482 mp, adica 15,37% din totalul suprafetei terenului. Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala si include si locul de joaca pentru copii, amplasat conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Parcajele inierbate propuse prin prezentul proiect au o suprafata de 621 mp, reprezentand 19,80% din totalul suprafetei terenului.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

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 de la rețeaua existenta, aflata pe strada Ion Campineanu, in functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune realizarea unui bransament de apa, prin intermediul unei conducte din polietilenă DN 63mm care va prelua necesarul de apă din aducțiunea de pe strada Ion Campineanu.

Racordarea parcelei la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat între str. Ion Campineanu și limita de proprietate, pe spatiul public, ce va cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă necarosabile.

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

Conducta de bransament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

3.6.2. Canalizare menajeră

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.

În limita de proprietate a imobilului, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, in functie de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la rețeaua existenta pe strada Ion Campineanu, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad. Se propune realizarea a trei camine de racord.

Pentru racordul la canalizarea stradala, se propune montarea unei conducte din **PVC-KG D.200.**

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădire, considerată apă pluvială convențional curată.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

- apă pluvială cu hidrocarburi din parcare și accesul auto va fi colectată prin intermediul unor receptoare și transportată printr-o rețea separată până la un separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, $Q=6/30$ l/s și deversată la căminul de racord.
- apă pluvială curată de pe învelitoarea clădirii va fi colectată și transportată printr-o rețea separată până la căminul de racord propus
- debitul total de apă pluvială curată de 31 l/s va fi deversat în căminul de racord propus

Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua existentă stradala, de pe strada Ion Campineanu, prin intermediul căminelor de racord propuse.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe strada Ion Campineanu, această urmand a fi extinsă până la incintă, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a DelGaz.

3.6.5. 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.

Încăzurile 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 parcelă studiată se propune montarea a 2 hidranți exteriori suprațeranți, Dn 80, fiecare asigurând debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru clădiri de producție și depozitare cu volumul construcției între 5001 și 20000 mc).

Hidranții se vor monta la o distanță de aproximativ 50m unul față de celălalt și vor fi alimentate din rețeaua de distribuție apotabilă.

Breviar de calcul:

ALIMENTARE CU APĂ

Numărul de persoane estimat aferent fiecărui imobil studiat (P+3E): 55 persoane

Cerinta de apă (conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478-90)

$$Q_{zi\text{ mediu}} = K_p \times N_s \times N_g / 1000 \quad \langle mc/zi \rangle$$

$$Q_{zi\text{ maxim}} = K_{zi} \times Q_{zi\text{ mediu}} \quad \langle mc/zi \rangle$$

$$Q_{zi\text{ maxim}} \times K_o$$

$$Q_{\text{maxim orar}} = \frac{\text{nr. ore functionare}}{\text{nr. ore functionare}} \quad (mc/h)$$

n_s = necesarul specific de apă (STAS 1478-90, tabel 4)

K_p = coeficient de pierderi = 1,1

K_{zi} = coeficient de neuniformitate zilnică = 1,35

K_o = coeficient de neuniformitate orară = 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele menționate rezultă următoarele:

$$Q_{zi\text{ mediu}} = 1.1 \times (55 \times 3) \times 170 / 1000 = \mathbf{30,8\ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = 1.35 \times 30,8 = \mathbf{41,5 \text{ mc/zi}}$$

$$Q \text{ maxim orar} = = \frac{41,5 \times 3}{24} = \mathbf{5,1 \text{ (mc/h)}}$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$$Q_{uzimed} = 0,9 \times Q_{zimed} = \mathbf{27,7 \text{ m}^3 / \text{zi}}$$

$$Q_{uzimax} = 0,9 \times Q_{zimax} = \mathbf{37,3 \text{ m}^3 / \text{zi}}$$

$$Q_{uzoramax} = 0,9 \times Q_{zoramax} = \mathbf{4,6 \text{ m}^3 / \text{h.}}$$

CANALIZARE PLUVIALA

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice de pe cladire

În conformitate cu STAS 1795-87, debitul de calcul al apelor meteorice Q_p se calculează cu relația :

$$Q_p = m \cdot S \cdot \phi \cdot i \cdot 0,0001$$

In care :

i -intensitatea ploii de calcul [$l/s \cdot ha$]

ϕ -coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața respectivă

S_c —suprafața de calcul —egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare

m – coeficientul de înmagazinare

Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

t_{cs} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,

$$V = 40 \div 60 \text{ m/min}$$

$$S_c = 1000 [\text{mp}]$$

$$F = 1/2$$

$$i = 220 [l/s \cdot ha]$$

$$\phi = 0.85$$

$$m = 0,8$$

Rezultă:

$$Q_p = 0.8 * 1000 * 0,0001 * 220 * 0.85 \text{ [l/s]}$$

$$Q_p = 15 \text{ [l/s]}$$

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platformă betonată:

$$Q_p = m * S * \phi * i * 0,0001 \text{ [l/s]}$$

S platforme = 1078 mp

i - intensitatea ploii de calcul **220 l/s*ha** (s-a determinat în funcție de frecvența normată a ploii $i = 1/2$ și de durata ploii, **t = 10 min**) conform (STAS 1846)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

ϕ – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0.8 * 1078 * 0,0001 * 220 * 0.85 \text{ [l/s]}$$

$$Q_p = 16 \text{ [l/s]}$$

Debitul de calcul pentru separatorul de hidrocarburi este de:

$Q_{csep} = Q_{ctot}$

$Q_{csep} = 16 \text{ l/s}$

Se propune montarea unui separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, cu debitul **$Q = 6/30 \text{ l/s}$** .

Debit total de evacuare ape pluviale

$Q_{ctot} = Q_{cp} + Q_{csep}$

$Q_{ctot} = 15 + 16 = 31 \text{ l/s}$

$Q_{ctot} = 31 \text{ l/s}$

3.6.6. Alimentarea cu energie electrică

În apropierea zonei studiate există linie electrică de medie tensiune.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune a se face prin intermediul firidei de bransament electric existent.

În cazul în care în urma noilor consumatori proiectați, bransamentul existent nu va face față, beneficiarul va solicita un spor de putere la distribuitorul de energie electrică.

Pentru imobilul nou proiectat va fi nevoie de o putere instalată de aproximativ 500kW. Aceasta se va alimenta cu energie electrică de la firida de bransament electric existent.

Alimentarea imobilului cu energie electrică, se va face cu cabluri tip CYAbY pozat îngropat în șanț și în tuburi de protecție din PVC tip greu la subtraversări de căi de acces.

Cablurilor vor fi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distribuție SA, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

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.

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:

Locuințe familiale:

- 53 locuințe x 6 kW
- casa scarilor + spatii comune 20 kW

P instal. = 338 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 169 kW

Măsura energiei electrice

Măsura energiei electrice consumate, atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip locuințe sau spații administrative cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la Blocul de Măsură și Protecție realizată lângă firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar, urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

3.6.7. Rețele de telecomunicații

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

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

3.6.6. Gospodărie comunală:

Deseurile menajere produse în imobil vor fi depozitate în europubele amplasate pe o platformă gospodărească împrejmuită, în incintă, 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 va realiza o platformă menajeră, amplasată în imediată apropiere a parcajelor. Platforma menajeră propusă va fi prevăzută cu sistem de spălare și sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

Între această platformă menajeră și construcțiile noi propuse, respectiv construcțiile pe de proprietățile învecinate, se va asigura o distanță minimă de 10 m.

3.6.7. Transport în comun, parcaje:

Conform HG 525/1996, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament.

Se estimeaza un numar de aproximativ 53 de locuri de parcare pentru intreaga incinta. In zona nu exista transport in comun.

3.7. Protectia mediului:

Funcțiunea propusa prin PUZ – locuirecolectiva – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe o platforma gospodareasca betonata, cu racord la apa si imprejmuire.
- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la canalizarea pluviala de pe strada Ion Campineanu.
- 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:

Funcțiunea propusa se integreaza in zona fara sa afecteze negativ aria studiata, tinand cont ca terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, cu constructii de locuinte unifamiliale/individuale aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni industriale, la limita vistica a amplasamentului.

Constructiile nou propuse se vor integra in ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca acestea urmeaza modelul de locuire colectiva in curs de executie, dezvoltand o zona noua de locuire.

Constructiile nou propuse vor depasi regimul de inaltime existent in dreapta si stanga amplasamentului (P+1E) cu maxim 2 nivele, acestea integrandu-se in ansamblul urban. De cealalta parte a strazii Ion Campineanu se afla zona industriala Vest a Municipiului Arad, cu constructii de tip hale, cu destinatia dominanta de industrie nepoluanta si depozitare.

Realizarea unei zone de locuinte colective in imediata vecinatate a zonei industriale, faciliteaza cazarea unui numar mare de persoane ce lucreaza in imediata apropiere.

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla in imediata vecinatate a zonei industriale Vest a Municipiului Arad, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate, din care se poate realiza accesul in incinta (str. Ion Campineanu).

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalităților:

In ceea ce priveste realizarea accesului in incinta reglementata, se propun realizarea a doua accese carosabile, cu latimea de 4,00 m, unul functionand ca intrare, iar celalalt ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor, acestea vor fi extinse din strada Ion Campineanupana la amplasamentul reglementat.

3.9. Obiective de utilitate publica:

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

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

3.9.2. Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus 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 fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenul se afla în U.T.R nr. 24, într-o zonă preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile P.U.G. Municipiul Arad, propunând funcțiunea dominantă **locuire** și funcțiuni complementare **platforme carosabile, drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje și zone verzi.**

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

- Realizarea racordului între platforma carosabilă ce va fi realizată pe proprietate și drumul asfaltat existent pe strada Ion Campineanu, aflat pe domeniul public al municipiului Arad.
- Realizarea echipării cu utilități a incintei și anume: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, racord la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, prin extinderea rețelelor existente pe strada Ion Campineanu până pe amplasament.
- Realizarea imobilelor de locuințe colective propuse prin prezenta lucrare, cu amenajările aferente.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, 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.

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

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


- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea branșamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Intocmit,

arh. TUTU Andreea

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



PROIECTANT GENERAL:  T A R A P L A N SC TARA PLAN SRL Arad, str. T.Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-414060	Pr. nr. 154/2019 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E si AMENAJARI AFERENTE,, Jud. Arad, intravilan Arad, str. I. Campineanu Beneficiar: S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
---	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE"

jud. Arad, intravilan Arad, str. I. Campineanu

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

Prescriptii cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ – 3.136mp conform Extrase CF.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei "ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE" jud. Arad, intravilan mun. Arad, str. Ion Campineanu, amplasata pe parcelele identificate cadastru:

- CF nr. 352727 Arad, nr. topografic 352727, S = 993 mp – aferent nr. 64;
- CF nr. 302559 Arad, nr. topografic 302559, S = 1070 mp – aferent nr. 66;
- CF nr. 302553 Arad, nr. topografic 302553, S = 1073 mp – aferent nr. 68.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau in principal:

- legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Baza legala a elaborarii 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;
- Ordonanta de Urgenta 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 Imobiliara din subordinea Ministerul 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 REGLAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

- **Zona studiată** are suprafața de **11.550 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la

- amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Ion Campineanu, în incinta reglementată, prin realizarea a doua accese carosabile, cu latimea de 4,00 m, una functionand ca intrare, iar cealalta ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar
- Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati existente pe strada Ion Campineanu pana la amplasamentul studiat.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafata de **3.136 mp** si reprezinta terenurile in proprietate privata a S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
- Interventiile urbanistice pe amplasament se referă la:
 - reglementarea constructiilor existente pe amplasament, posibilitatea reapartamentarii imobilului existent, rezultand un numar mai mare de 6 apartamente / imobil, posibilitatea supraetajarii constructiei existente pana la un regim maxim de inaltime P+3E si o inaltime maxima la streasina de 12,50 m.
 - realizarea unor cladiri noi, cu regim de inaltime maxim P+3E, destinate locuirii colective, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile, spatiile verzi si spatiile de agrement aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni, cea de locuire colectiva, cu amenajarile aferente: parcarile, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitara, spatii verzi amenajate, spatii de agrement-loc de joaca.

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 compozitional si ca functionalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

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

Planul urbanistic zonal "ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE", jud. Arad, intravilan mun. Arad, str. Ion Campineanu, impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in intravilanul municipiului Arad, parcelele CF nr. 352727 Arad, CF nr. 302559 Arad, CF nr. 302553 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

ART. 1 Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu construit de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Identitatii Nationale si a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, seface cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor Culturii si Identitatii Nationale si Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.
Terenul nu se afla intr-o zona protejata si nici nu cuprinde valori de patrimoniu construit de interes national sau local.

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

ART. 2Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a Consiliului Judetean cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zonarea seismica a Romaniei
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

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

ART. 3 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, respectiv zonele de siguranta si de protectie, impuse prin avizul de amplasament nr. 292179416/23.12.2019 E-nel Distributie Banat.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul nr. 4514/08.04.2020 al Agentiei pentru Protectia Mediului Arad.

ART. 4 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie ransarea/racordarea terenului la retelele edilitare si a acceselor auto si pietonale la terenul reglementat prin PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.

ART. 5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 371/2015, terenul se afla in U.T.R. nr. 24, intr-o zona cu destinatie rezidentiala – cladiri de tip urban. Functiunea dominanta a zonei este rezidentiala, avand in cea mai mare parte locuinte unifamiliale, dar si vecinatati cu functiuni industriale, acestea din urma regasindu-se in partea sud-vestica a zonei studiate.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singura unitate funcționala:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE COELCTIVE

ART. 6 Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.

(2) Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE COLECTIVE s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 30,00\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 1,20$$

(3) Regim de inaltime propus:

maxim P+3E, H maxim la streasina = 12,50 m, H maxim = 14,00 m, (maxim +120,35 NMN)

ART. 7 Lucrari de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

Conform RGU anexa 3 pct. 3.9. pentru constructiile de locuinte se va evita orientarea spre

nord a dormitoarelor.

Se recomanda orientarea spre nord a magaziiilor si a atelierelor de lucru.

ART. 9 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public. Constructiile propuse prin PUZ vor fi amplasate la o distanta de minim 15m fata de drumul public –strada Ion Campineanu.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizul nr. 203894/05.12.2019 emis de Inspectoratul de Politie Judetean ARad - Serviciul Rutier.

ART. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila.

- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul de principiu nr. 304/48/10.02.2020 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 inaltimei maxime la streasina a constructiei de 12,50m, inaltimei maxime la coama 14 m, respectiv cota absoluta maxima de +120,35NMN;

-furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84 si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate de agenti geodezi autorizati de AACR;

-obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/chiriasi/locatari cu privire la respectarea prevederilor avizului AACR.

Proiectele care se vor realiza vor avea la baza ridicare topografica intocmita in sistem de proiectie stereografic 1970, sistem de referinta Marea Neagra 1975.

Cota terenului natural in perimetrul studiat este de +105,48 – +106,38 NMN. Cota terenului sistematizat va fi de 106,35 NMN.

Inaltimea maxima absoluta a constructiilor propuse pe amplasamentul reglementat prin PUZ va fi de +120,35 NMN.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

Constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa la aliniamentul stradal existent, dat de constructia existenta pe amplasament, retrasa cu 3,4 m fata de limita de proprietate.

ART. 12 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil (având dimensiunile maxime de 33,00 m lățime și 52,50 m lungime), conform planșa *Reglementari Urbanistice*:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) Distanța minimă față de limita de proprietate vestică, frontul stradal, este stabilită de către aliniamentul existent, a construcției existente pe amplasament.
- d) Distanța minimă față de limita de proprietate sudică va fi de minimum 3,80m
- e) Distanța minimă față de limita de proprietate estică va fi minimum 20,00 m
- f) Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minimum 5,00 m.

Se va ține cont că distanța dintre construcțiile independente propuse pe amplasament să fie de minimum 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea celei mai înalte construcții.

Este permisă realizarea de construcții pe teren, amplasate la o distanță mai mică de 6,00 m una față de cealaltă, doar în cazul în care fațadele construcțiilor sunt calcane sau au ferestre aferente încăperilor secundare ale construcției, de tip grupuri sanitare, băi, spații de depozitare, holuri, **și în plus, cu condiția ca aceste corpuri de clădire să fie cuplate între ele sau să aibă un corp de legătură.**

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

ART. 13 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.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Ion Campineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Se realizează două accese carosabile, cu lățimea de minimum 4,00 m, una funcționând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incintă fiind în sistem inelar.

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

Circulatia in incinta se va realiza pe latura nordica si sudica, respectiv prin zona centrala a incintei, printr-o platforma cu latimea de minim 4,00 m, avand accesul si iesirea de pe proprietate pe latura vestica a incintei reglementate prin PUZ.

La amenajarea accesului se vor respecta conditiile din Avizul Politia Rutiera – Serviciul Circulatie, Directia Tehnica a Primariei Municipiului Arad.

ART. 14 Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal pe proprietate din strada Ion Campineanu, aflata la vest de terenul studiat.

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

Realizarea executiei accesului pietonal se va face pe cheltuiala beneficiarului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 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 bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

ART. 16 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.

ART. 17 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

ART. 18 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul maxim de inaltime stabilit pentru unitatile de locuire colectiva (existente si propuse) va fi maxim **P+3E**.
- (2) Inaltimea maxima la streasina a constructiilor (existente si propuse) va fi de **12,50 m (+118,85 NMN)**
- (3) Inaltimea maxima la coama a constructiilor (existente si propuse) va fi de **14,00 m (+120,35 NMN)**

ART. 19 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 cladirii 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

ART. 20 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Pe parcelele reglementatase vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.
- (3) Numarul locurilor de parcare va fi de minim 1 loc parcare /apartament si cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5

(4) Realizarea parcarilor se va face fara afecatarea domeniului public.

ART. 21 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 aloca o suprafata pentru zone verzi de 2mp pentru fiecare locatar.
- c) Suprafata minima de spatiu verde amenajat va fi de 482 mp, reprezentand 15,37% din suprafata totala a terenului. Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala si include si locul de joaca pentru copii.
- d) Parcajele inierbate propuse prin prezentul proiect au o suprafata de 621 mp, reprezentand 19,80% din totalul suprafetei terenului.

ART. 22 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 va fi mai de 2,20m.

Imprejmuirile vor 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.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE" amplasata in intravilanul municipiului Arad, str. Ion Campineanu, CF nr. 352727 Arad, CF nr. 302559 Arad, CF nr. 302553 Arad.

A fost delimitată o zonă funcțională principală (locuire colectiva). În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ZONA FUNCTIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI REGLEMENTAT – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

Lc-UNITATE LOCUIRE COLECTIVA

rezervată pentru imobilele de locuire colectiva, inclusiv constructiile existente pe amplsament - funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfasurate și protecției mediului.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, accese carosabile si pietonale intre drumul existent si proprietate, pe latura vestica a proprietatii.**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **SP2 - subunitate functionala –ZONA DE AGREMENT - LOC DE JOACA**
- **TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ**

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati functionale:

Lc–UNITATE FUNCTIONALA PRINCIPALĂ –LOCUIRE COLECTIVA

-POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 1,2

Funcțiune dominantă: locuinte colective, cu mai mult de 6 apartamente.

In intreaga incinta se propune realizarea a aproximativ 53 de apartamente, apartamente cu 1 camera, 2 camere si 3 camere, destinate in principal persoanelor care lucreaza in zona industrială din imediata vecinatate.

Constructia existenta pe amplasament, va prelua de asemenea indicatorii urbanistici stabiliti prin prezenta documentatie, inclusiv reapartamentarea apartamentelor existente la acest moment, rezultand un numar mai mare de 6 apartamente in imobil.

Posibilitatea reapartamentarii imobilului in scopul realizarii a unui numar mai mare de 6 apartamente pe imobil, se va putea face doar cu respectarea reglementarilor stabilite prin prezenta documentatie de urbanism.

Funcțiuni complementare: platforme carosabile și parcaje, accese auto și pietonale, zone verzi si de agrement, rețele tehnico-edilitare, platformă gospodărească.

Utilizari interzise:

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+3E
- Se vor autoriza supraetajari ale constructiilor existente pana la regimul de inaltime P+3E.
- Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 14,00 m fata de cota $\pm 0,00$, respectiv cota 120,35 NMN.

Regim de aliniere:

Zona maxima de constructibilitate, exceptând constructii tehnico-edilitare (post de transformare, platforma gospodărească, etc.), va avea dimensiunile maxime de 33,00 m latime si 52,50 m lungime, va fi amplasat la cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- Nord: min. 5,00 m
- Sud: min. 3,80 m
- Est: min. 20,00 m
- Vest: corpurile de cladire propuse la limita vestica a proprietatii (frontul stradal) se vor alinia la constructia existenta aflata pe amplasament, si anume 3,40 m.

Amplasarea pe parcela:

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse pe amplasament sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumatate din inaltimea celei mai inalte constructii.

Este permisa realizarea de constructii pe teren, amplasate la o distanta mai mica de 6,00 m una fata de cealalta, doar in cazul in care fatadele constructiilor sunt calcane sau au ferestre aferente incaperilor secundare ale constructiei, de tip grupuri sanitare, bai, spatii depozitare, holuri, **si in plus, cu conditia ca aceste corpuri de cladire sa fie cuplate intre ele sau sa aiba un corp de legatura.**

Parcarea autovehiculelor:

- 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 prevedea minim 1 loc parcare/apartament.

Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- Suprafata minima de spatiu verde amenajat va fi de 482 mp, respectiv 15,37% din suprafata totala a incintei. Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala si include si locul de joaca pentru copii.
- Parcajele inierbate propuse prin prezentul proiect au o suprafata de 621 mp, reprezentand 19,80% din totalul suprafetei terenului.

Subunități functionale:

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

- Realizarea acceselor carosabile si pietonale pe terenul reglementat se va realiza prin amenajarea accesului rutier si pietonal cu strada Ion Campineanu, aflata pe latura vestica a amplasamentului. Se propun doua accese carosabile, cu latimea de 4,00 m, unul functionand ca intrare, iar celalalt ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar.
- Lucrările proiectate respectă, 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 inelara in interiorul incintei.
- Latimea platformei carosabile destinata circulatiei inelare din interiorul incintei va fi de minim 4,00 m
- Se va realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.
- Parcajele inierbate propuse prin prezentul proiect au o suprafata de 621 mp, reprezentand 19,80% din totalul suprafetei terenului.

SP- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

- Se vor amenaja spatii verzi decorative si de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate de minim 482 mp, respectiv 15,37% din suprafata totala a incintei. Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala si include si locul de joaca pentru copii.

TE - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platforma gospodărească se va amplasa cat mai aproape de limita vesticaa proprietatii, in zona accesului carosabil in incinta reglementata.
- Platforma gospodărească se va amplasa in afara zonei construibile, la o distanta minim 10 m fata de constructia cu destinatia de locuinte colective.

- Intre platforma gospodareasca propusa si cladirile existente invecinate de pe latura vestica distanta minima va fi de 10,00 m.

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. TUTU Andreea

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

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363	Pr. nr.	154/2019
	Faza:	P.U.Z.
	Den. pr.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E si AMENAJARILE AFERENTE,, Jud. Arad, intravilan Arad, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad
	Beneficiar:	S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

MEMORIU – STUDIU DE INSORIRE

1. DATE GENERALE

- Denumirea proiectului: **”P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE”**
- Amplasament: Arad, intravilan, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727 Arad, 302559 Arad, 302553 Arad
- Proiectant general: s.c. TARA PLAN s.r.l.
- Beneficiar: S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
- Numar proiect: **154/2019**
- Faza de proiectare: P.U.Z.

2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentație este întocmită în vederea determinării condițiilor de iluminare naturală și a influențelor asupra vecinătăților imediate, determinate de amplasarea unor imobile cu destinația de locuire care să cuprindă imobilele propriu-zise, zone verzi, zone carosabile, platforme de parcare și dotări tehnico-edilitare.

Funcțiunea propusă este cea de locuire colectivă, funcțiune predominantă în zona. Regimul de înălțime a imobilelor propuse de maxim P+3E – Corp B, înălțime maximă la streasina de 12,50 m, respectiv înălțime maximă de 14,00 m.

Intervențiile urbanistice în zona propusă spre reglementare se referă la realizarea unei zone de locuințe colective. Se propune construirea a două imobile de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, având regim de înălțime maxim P+3E, înălțimea maximă la streasina +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m – Corp B. Totodată, se propune ca imobilul existent pe amplasament – Corp A, în curs de execuție, cu funcțiunea de locuințe colective, având regim de înălțime P+2E, care acomodează la acest moment 6 apartamente, să preia reglementările și indicatorii urbanistici propuși, și anume posibilitatea completării construcției existente cu nivele până la regimul de înălțime maxim admis de P+3, înălțime maximă la streasina +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m și posibilitatea realizării a mai mult de 6 apartamente în imobil.

In intreaga incinta se propune realizarea a aproximativ 53 de apartamente, apartamente cu 1 camera, 2 camere si 3 camere, destinate in principal persoanelor care lucreaza in zona industriala din imediata vecinatate.

Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni, cea de locuire, cu amenajarile aferente: parcuri, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitara, spatii verzi amenajate, spatii de agrement-loc de joaca.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse pe amplasament sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumătate din inaltimea celei mai inalte constructii. Este permisa realizarea de constructii pe amplasament, amplasate la o distanta mai mica de 6,00 m una fata de cealalta, doar in cazul in care fatadele constructiilor sunt calcane sau au ferestre aferente incaperilor secundare ale constructiei, de tip grupuri sanitare, bai, spatii depozitare, holuri, **si in plus, cu conditia ca aceste corpuri de cladire sa fie cuplate intre ele sau sa aiba un corp de legatura.**

3. SITUATIA EXISTENTA

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se afla in U.T.R. nr. 24, intr-o zona preponderent rezidentiala, avand ca vecinatati si functiuni industriale (in partea vestica a amplasamentului). Functiunea complementara admisa zonei: spatii comerciale si prestari servicii.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Ion Campineanu, de pe latura vestica a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentatie se propune tratarea unitara a incintei studiate, prin realizarea a doua accese carosabile, cu latimea de minim 4,00 m, una functionand ca intrare, iar cealalta ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

Tema de proiectare solicita amenajarea unei incinte cu destinatia locuire, care sa cuprinda imobilele propriu-zise, zone verzi, zone carosabile si platforme de parcare, dotari tehnico-edilitare.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord– terenuri proprietate privata;
- Est – terenuri proprietate privata;
- Sud – terenuri proprietate privata;
- Vest – strada Ion Campineanu.

Functiunea propusa este cea de locuire colectiva, functiune predominanta in zona.

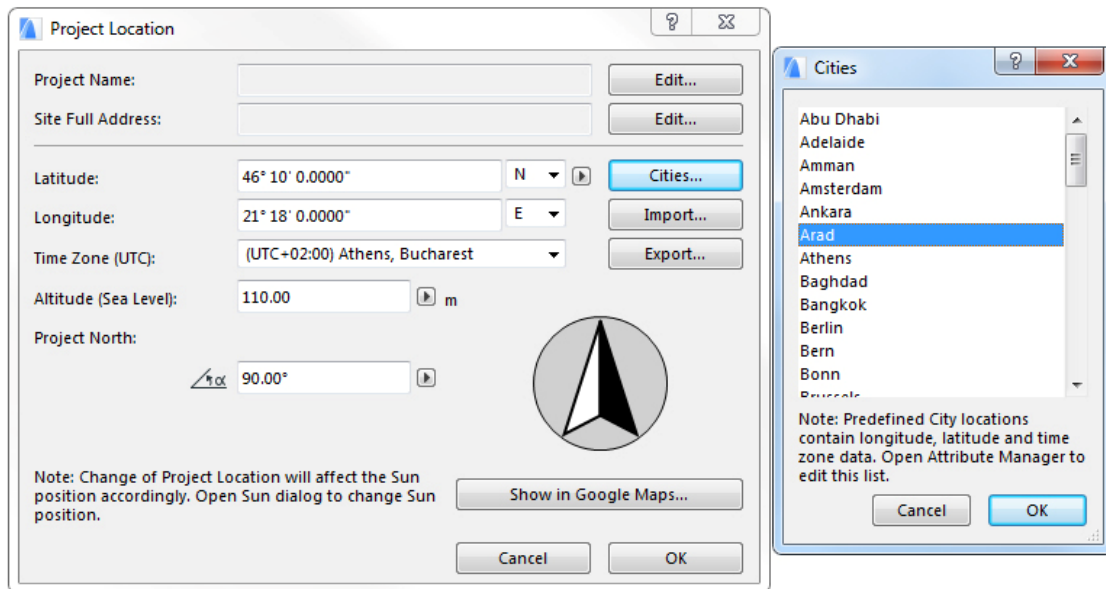
Pentru intreaga incinta se estimeaza un numar de 53 apartamente, respectiv 53 locuri de parcare estimate.

4. DETALIEREA STUDIULUI DE INSORIRE

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

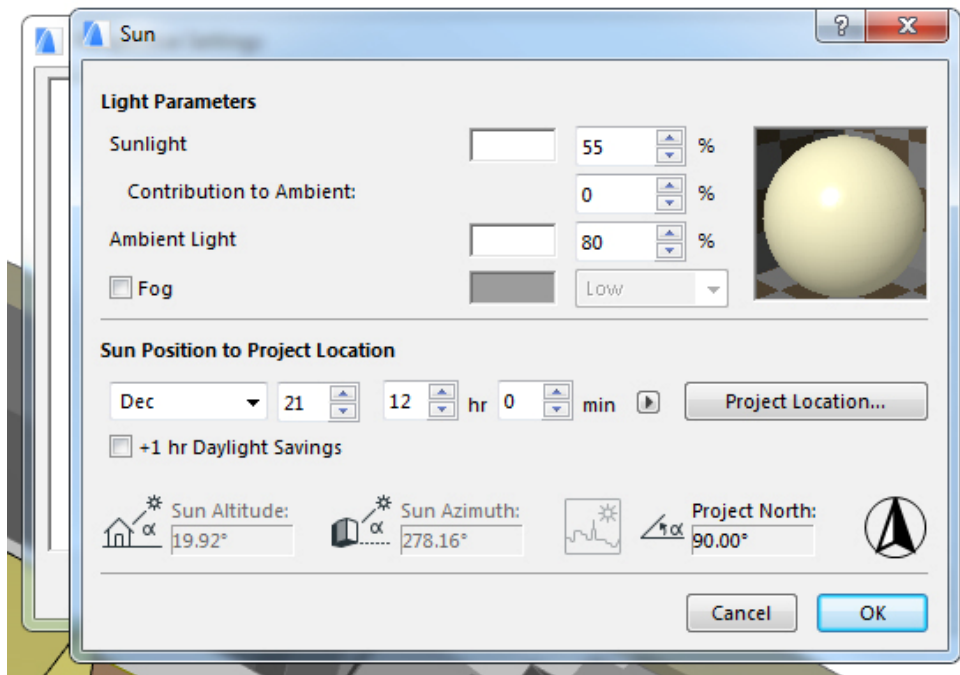
- Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor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

Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine- 21° 15'E, latitudine- 46° 12'N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.



Introducere date amplasament in programul de calcul

- Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitoriu asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (22 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 17:00.



Introducere datelor cu privire la momentele de timp

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

5. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE INSORIRE

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

S-au urmarit trei obiective pentru prezentul studiu de insorire si anume:

- A. **Influenta obiectivului propus asupra locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 62, aflata la sud de obiectivul studiat.**
- B. **Influenta corpului B de cladire asupra corpului A de cladire de pe amplasamentul studiat.**
- C. **Influenta obiectivului propus asupra locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 70, aflata la nord de obiectivul studiat.**

- A. **Influenta obiectivului propus asupra locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 62, aflata la sud de obiectivul studiat.**

Conform plansei anexate studiului de insorire, fatada locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 62, nu este umbrita de locuinta colectiva P+3E

- B. **Influenta corpului B de cladire asupra corpului A de cladire de pe amplasamentul studiat**

Conform plansei anexate studiului de insorire, fatada sudica a corpului de cladire A, are asigurat un interval de insorire intre orele 14:40 – 16:10, asigurandu-se insorirea camerelor de locuit timp de cel putin 1,5 ore/zi, la solstitiu de iarna.

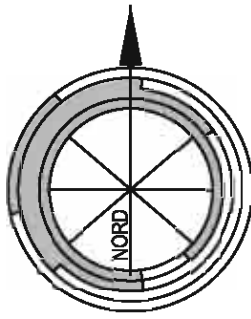
- C. **Influenta obiectivului propus asupra locuinte unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 70, aflata la nord de obiectivul studiat.**

Conform plansei anexate studiului de insorire, fatada sudica a locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 70, aflata la nord de obiectivul studiat, are asigurat un interval de insorire intre orele 12:00 si 17:00, sigurandu-se insorirea camerelor de locuit timp de cel putin 1,5 ore/zi la solstitiu de iarna.

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus – „ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARILE AFERENTE”, se demonstreaza prin plansele atasate memoriului si se constata ca **sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1: [(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]**

Întocmit,

arh. ANDREEA TUȚU



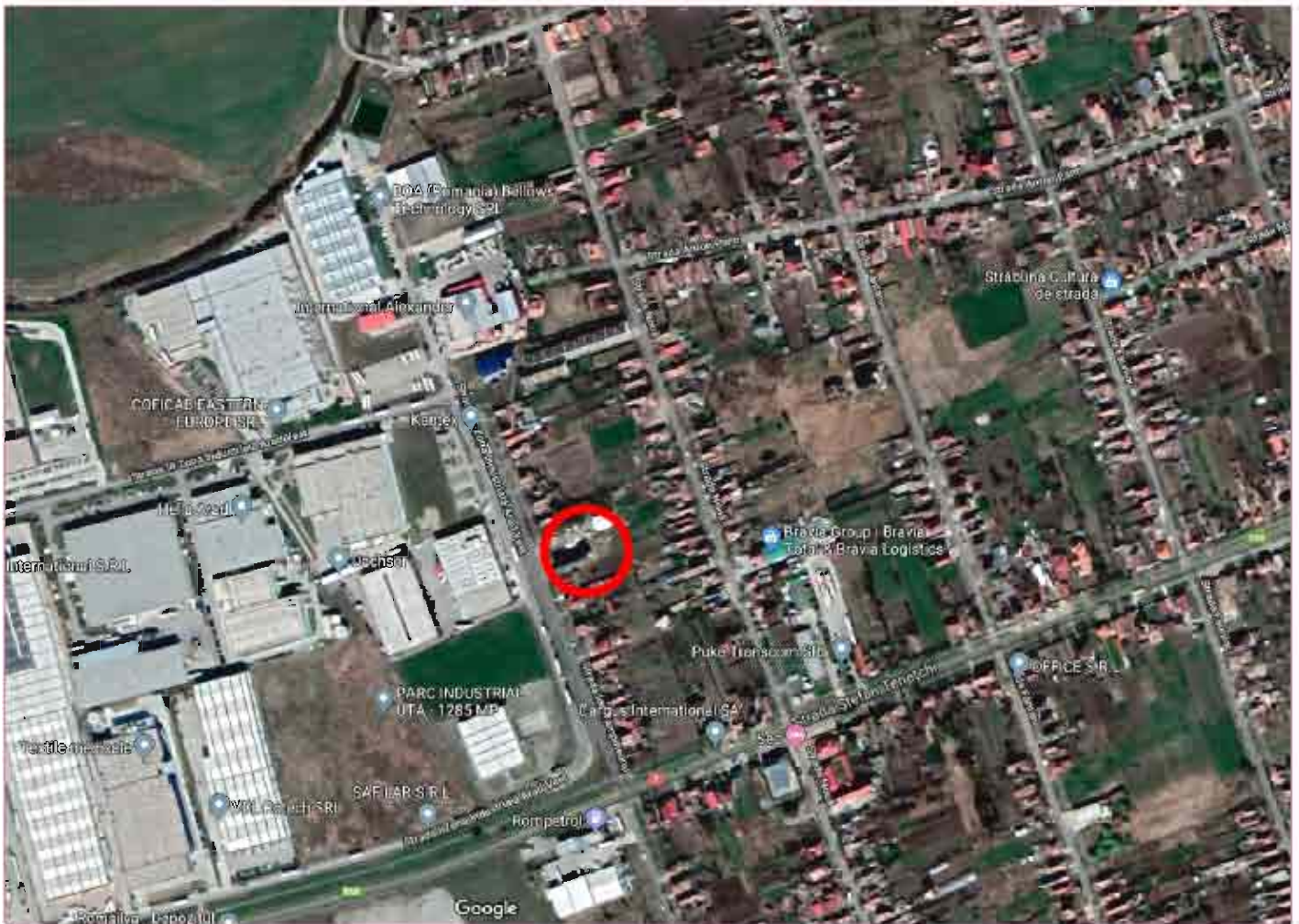
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E


SI AMENAJARI AFERENTE

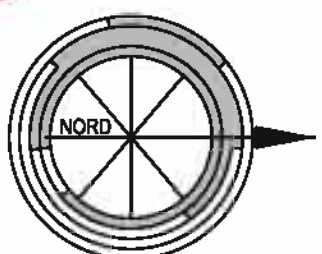
Mun. Arad, str. Ion Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad.

0 INCADRARE IN ZONA



ZONA INCINTA REGLEMENTATA
 S conf. C.F. 352727 , 302559 , 302553 Arad
 S total: 3.136 mp
 Teren proprietate privata S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

PROIECTANT :  Arad, T. Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14, BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.	
		DENUMIRE PROIECT: ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE	PR. NR.: 154/2019
		ADRESA: mun. Arad, str. Ion Campineanu, CF nr. 352727, 302559, 302553 Arad	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA:	OBIECT:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	-	FAZA: P.U.Z.
Desenat:	arh. Andreea TUTU	NOI. 2019	DENUMIRE PLANSA: INCADRAREA IN ZONA NR. PLANSA: 00 A

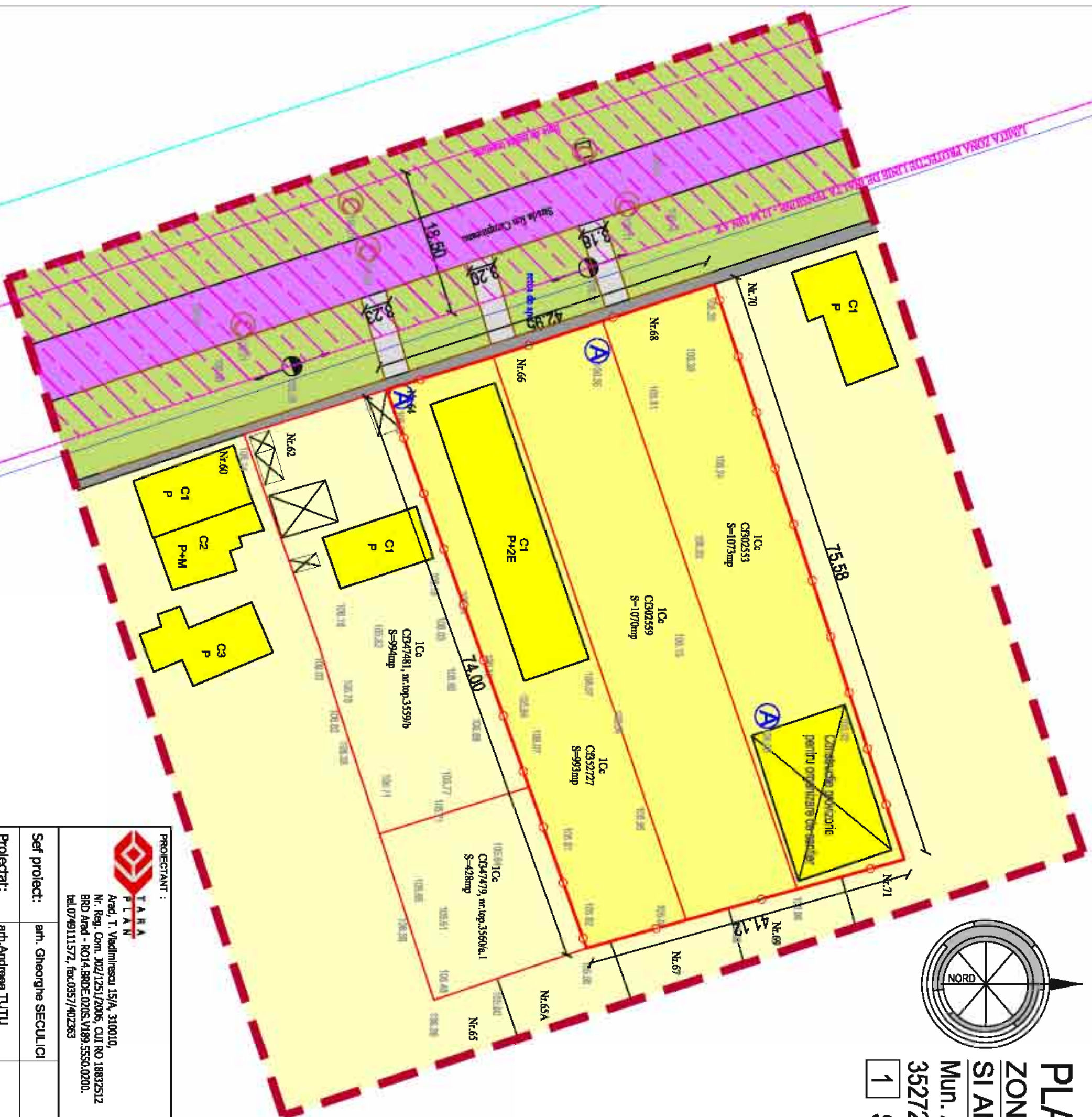


PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE

Mun. Arad, str. Ion Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad.

1 SITUATIA EXISTENTA



Parcela (C302553)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de coltur	Lungimi lateri D(1+1)
	X [m] Y [m]	
1	630084,404 211983,810	7,88
2	630081,902 211981,343	6,39
3	630097,995 211979,348	0,39
4	630088,340 211979,226	76,58
5	630122,023 212054,697	13,98
6	630108,672 212054,707	74,94

Parcela (C302559)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de coltur	Lungimi lateri D(1+1)
	X [m] Y [m]	
7	630070,778 211988,293	14,34
1	630084,404 211983,810	74,94
8	630108,672 212054,707	14,37
8	630094,828 212054,535	74,26

Parcela (C352727)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de coltur	Lungimi lateri D(1+1)
	X [m] Y [m]	
9	530057,463 211982,396	13,93
7	530070,778 211988,293	74,26
8	530084,828 212058,555	12,89
10	530082,421 212082,082	74,00

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S cont. C.F. 352727, 302559, 302553 Arad
 - S total: 3,136 mp
 - Teren proprietate privata S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 11,550 mp
 - LIMITA PARCELE STUDIATE
- CIRCULATI**
- CALDE COMUNICATI RUTIERE - CAROSABILE
 - strada Ion Campineanu
 - ACCES AUTO FIE PROPRIETATE - EXISTENT
 - PIETONALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA RESIDENTIALA CU CADRI DE TIP URBAN - EXISTENT
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL - EXISTENT
 - ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV - 18,5 m DIN AX

PROIECTANT :

TARHA P L A N

Arad, T. Vladimirescu 15/A, 310010,
Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUR RO 18832512
BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200.
tel.0749111572, fax.0357/402363

PROIECTAT : arh. Gheorghe SECULICI

DESEINAT : arh. Andreea TUTU

SCALA : 1:500

NOI. 2019

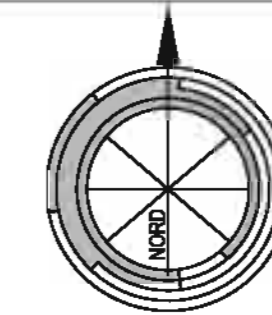
PROIECT : ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE

ADRESA : mun. Arad, str. Ion Campineanu, CF nr. 352727, 302559, 302553 Arad

PR. NR.: 154/2019

FAZE: P.U.Z.

NR. PLANSA: 01 A



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE

Mun. Arad, str. Ion Campineanu, C.F. nr.
352727, 302559, 302553 Arad.

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE**
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 352727, 302559, 302553 Arad
S total: 3.136 mp
Teren proprietate privata S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 11.550 mp
 - LIMITA PARCELE STUDIATE
 - PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
- strada Ion Campineanu
 - PIETONALE - EXISTENT
 - ACCES CAROSABIL PE PROPRIETATE
 - PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUIS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTIE EXISTENTA P+2E, DESTINATIA LOCUINTE COLECTIVE, CARE VA PRELUA REGLEMENTARILE PREZENTULUI PUZ
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUIS
 - ZONE TEHNICO-EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA - PROPUIS
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL - EXISTENT
 - ZONE VERZI AMENAJATE, LOC DE JOACA - PROPUIS
 - PARCAJE INIERBATE - PROPUIS
- ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE**
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV - 18,5 m DIN AX

Parcela (Cf302553)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	530084.404	211983.810	7.89
2	530091.902	211981.343	8.38
3	530097.955	211979.348	0.39
4	530098.340	211979.225	75.58
5	530122.023	212050.897	13.88
6	530108.672	212054.707	74.94

S(Cf302553)=1072.69mp P=178.04m

Parcela (Cf302559)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
7	530070.778	211988.293	14.34
1	530084.404	211983.810	74.94
6	530108.672	212054.707	14.37
8	530094.828	212058.555	74.28

S(Cf302559)=1070.04mp P=177.91m

Parcela (Cf352727)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	530057.483	211892.388	13.93
7	530070.778	211988.293	74.28
8	530094.828	212058.555	12.89
10	530082.421	212062.062	74.00

S(Cf352727)=993.04mp P=175.05m

	Existent	Propus
P.O.T. minim	0,00 %	25,00 %
C.U.T. minim	0,00	1,00

	Existent	Propus
P.O.T. maxim	0,00 %	30,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,20

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUIS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	3.136	100	-	-
2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUIS	-	-	935	29,81
3 CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE - PROPUIS	-	-	20	0,64
4 PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, PIETONALE	-	-	1.078	34,38
5 SPATII VERZI AMENAJATE SI LOC DE JOACA	-	-	482	15,37
6 PARCAJE INIERBATE	-	-	621	19,80
TOTAL GENERAL	3.136	100%	3.136	100%

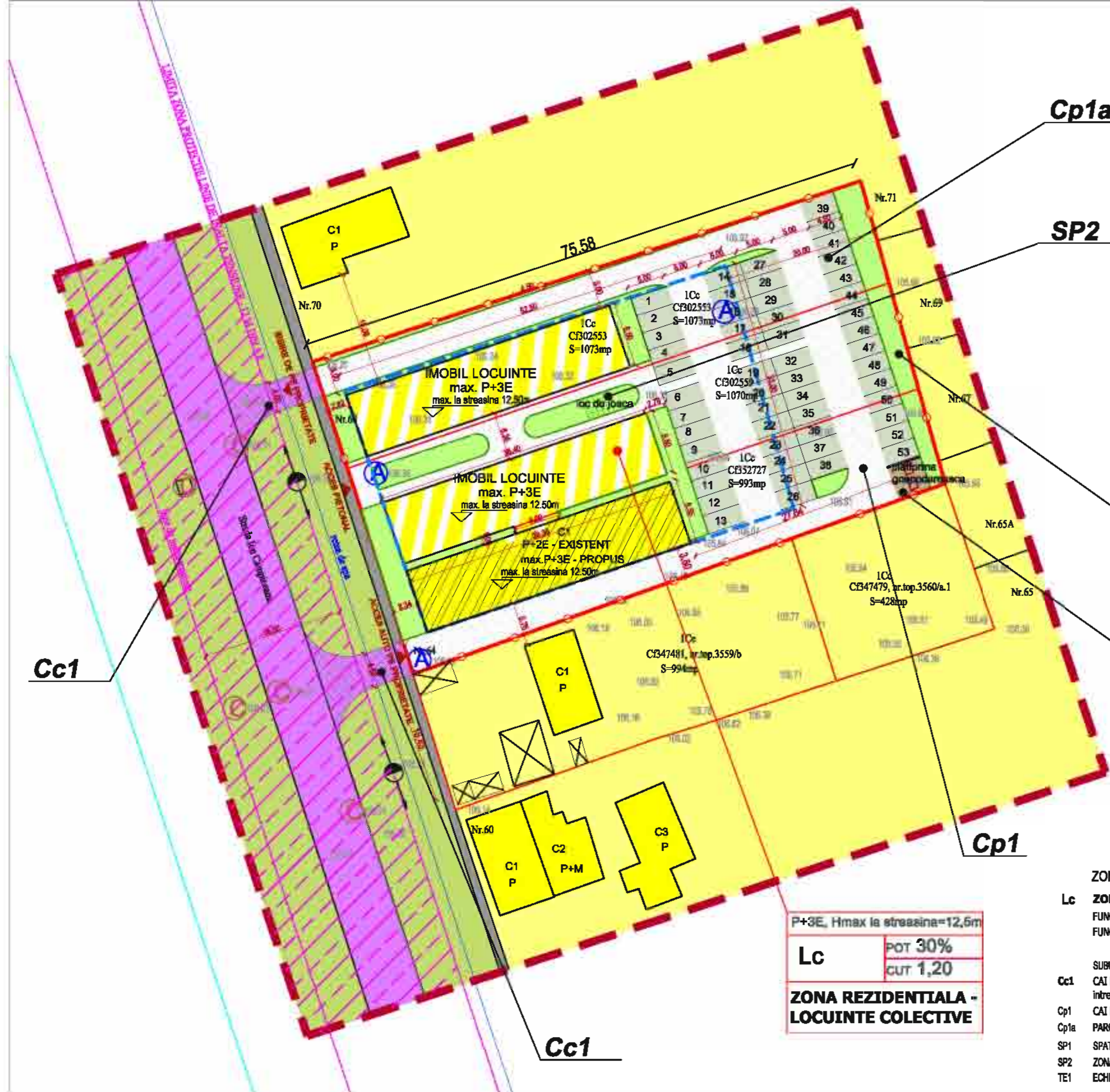
- ZONA FUNCTIONALA:**
- Lc ZONA REZIDENTIALA - UNITATE LOCUIRE COLECTIVA**
FUNCTIUNEA PRINCIPALA: LOCUIRE COLECTIVA
FUNCTIUNI ADMISE ZONEI: SPATII COMERCIALE SI/SAU SERVICII
- SUBUNITATI FUNCTIONALE:
- Cc1** CAI DE COMUNICATIE - accese carosabile si pietonale intre drumul existent si proprietate
 - Cp1** CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje
 - Cp1a** PARCAJE INIERBATE
 - SP1** SPATII VERZI AMENAJATE
 - SP2** ZONA DE AGREMENT, LOC DE JOACA
 - TE1** ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA

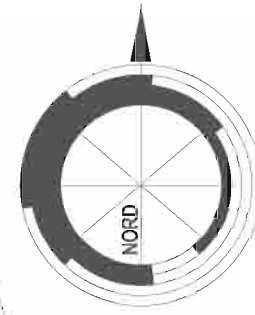
P+3E, Hmax la streasina=12,6m

Lc	POT 30%
	CUT 1,20

ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE

PROIECTANT : Arad, T. Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:500	OBIECT:
Proiectat: arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat: arh. Andreea TUTU		NOI. 2019	FAZA: P.U.Z. NR. PLANSA: 02 A
		DENUMIRE PROIECT: ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE ADRESA: Mun. Arad, str. Ion Campineanu, CF nr.352727, 302559, 302553 Arad	
		PR. NR.: 154/2019	

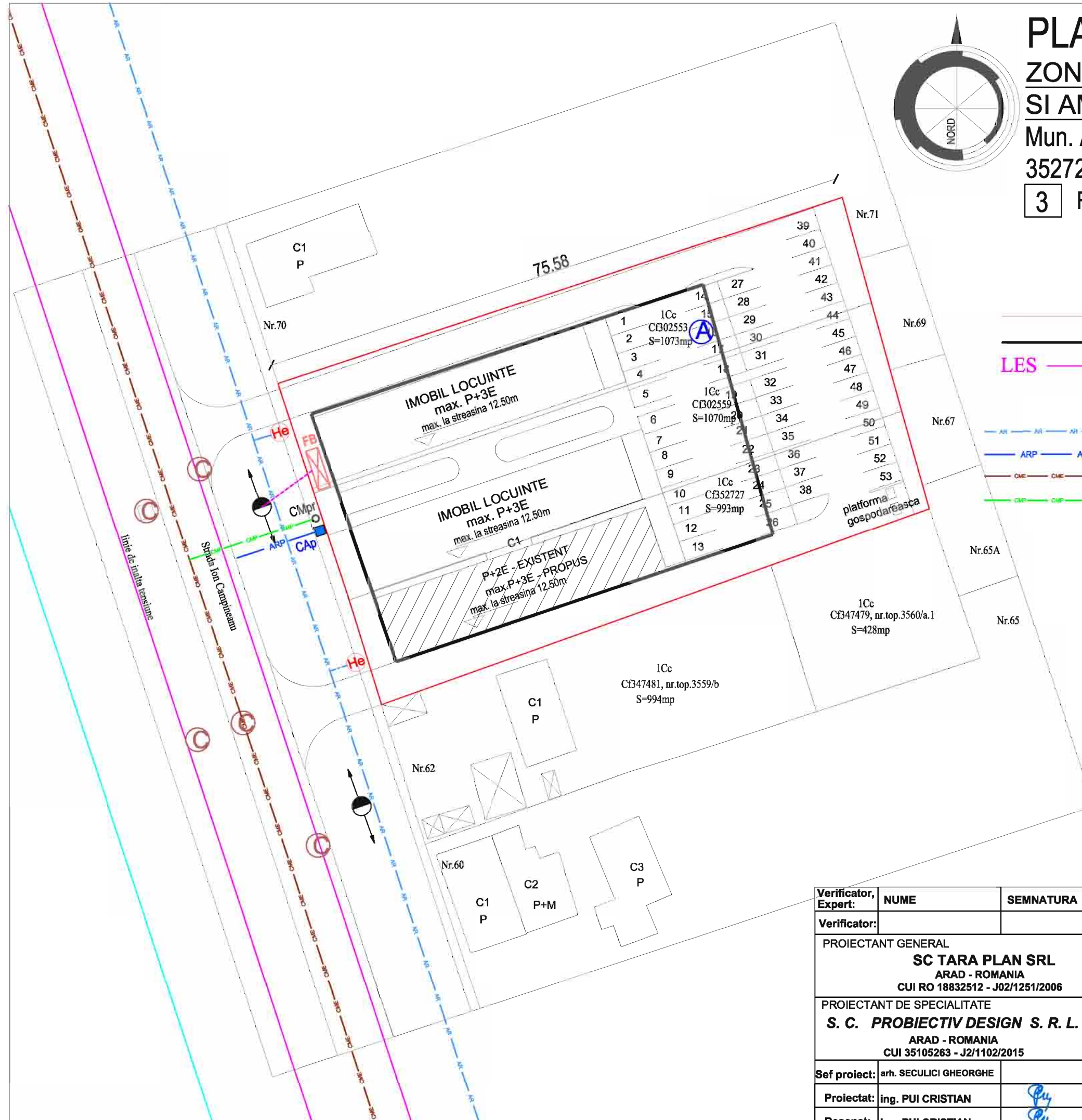




PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE

Mun. Arad, str. Ion Campineanu, C.F. nr.
352727, 302559, 302553 Arad.

3 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA



Legenda

- Limita de proprietate
- Retea electrica existenta pe stalpi de beton
- LES** — Linie electrica subterana propusa
- FB** — Firida de bransament propusa
- Rețea apă rece potabilă existenta
- ARP — Conductă apa rece proiectată
- CME — Rețea canalizare apă menajera existentă
- CMP — Rețea canalizare apă menajera proiectată
- CAP** — Cămin de apometru - apa rece - propus
- CMpr** — Cămin de vizitare-canalizare menajeră-propus
- CMi** — Cămin inspecție-canalizare menajeră-propus
- He** — Hidrant exterior suprateran - Dn80

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006				Denumire proiect: P.U.Z. SI R.L.U.-ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE Beneficiar: S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. Amplasament : JUD. ARAD, INTRAVILAN, STR. I. CAMPINEANU, C.F. NR. 352727, 302559, 302553 ARAD Obiect: EDILITARE
PROIECTANT DE SPECIALITATE S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015				
Sef proiect:	arh. SECULICI GHEORGHE		SCARA 1:500	Denumire plansa: REGLEMENTARI EDILITARE
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN		11. 2019	
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN			
				NR. 207/2019
				FAZA PUZ
				PLANSA 03E

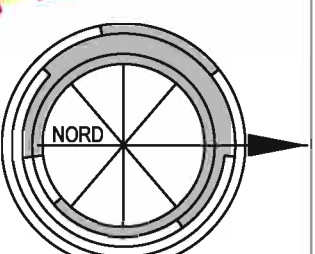
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E

SI AMENAJARI AFERENTE

Mun. Arad, str. Ion Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad.

4 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



LIMITE

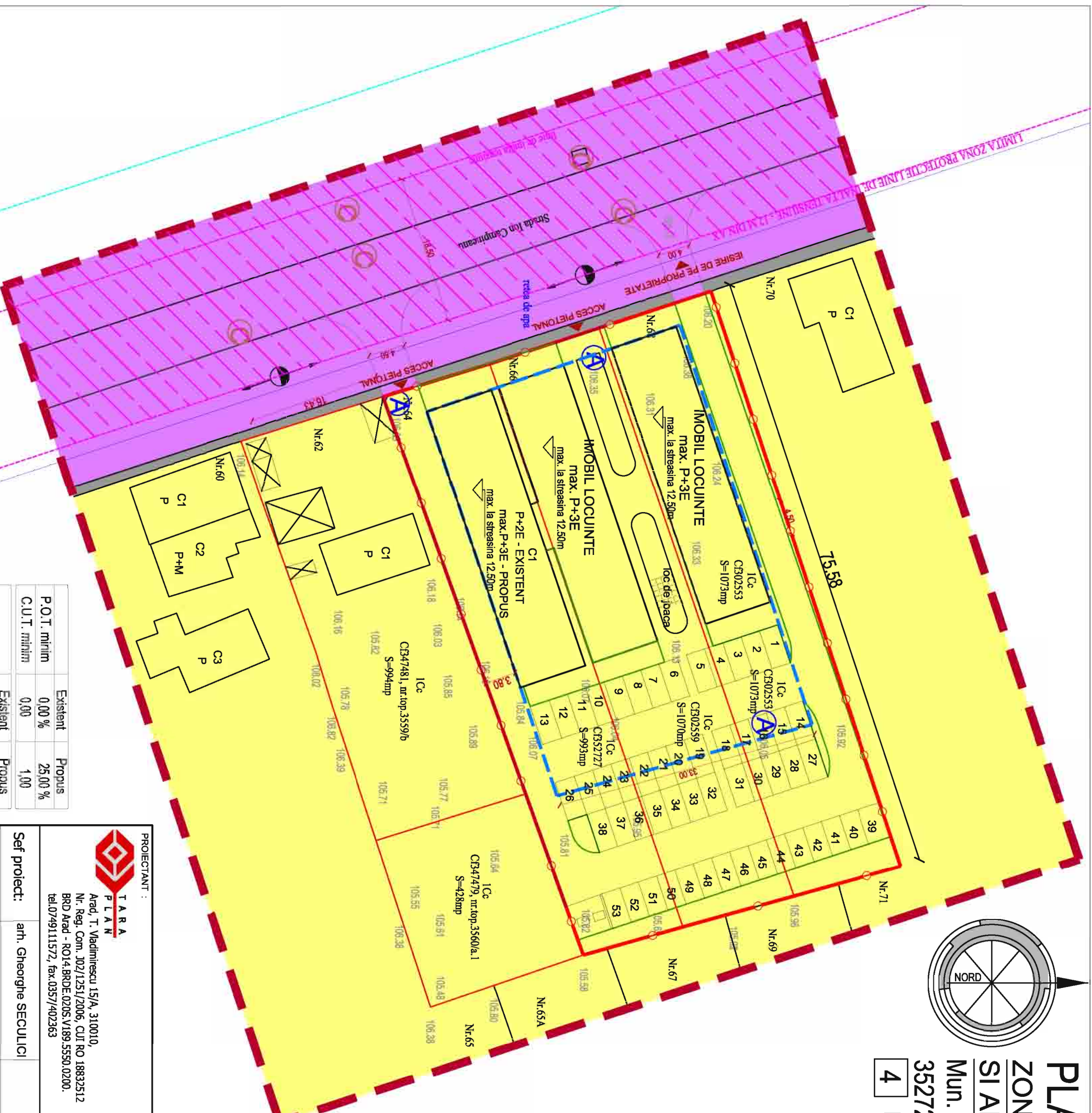
—●— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 352727, 302559, 302553 Arad
S total: 3,136 mp
Teren proprietate privata S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

—●— LIMITA ZONA STUDIATA S = 11,550 mp
—●— LIMITA PARCELE STUDIATE
—●— PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE


—●— PROPRIETATE PUBLICA
—●— TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

—●— PROPRIETATE PRIVATA
—●— TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A
PERSONELOR FIZICE SAU JURIDICE

—●— ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE
—●— ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV - 18,5 m DIN AX

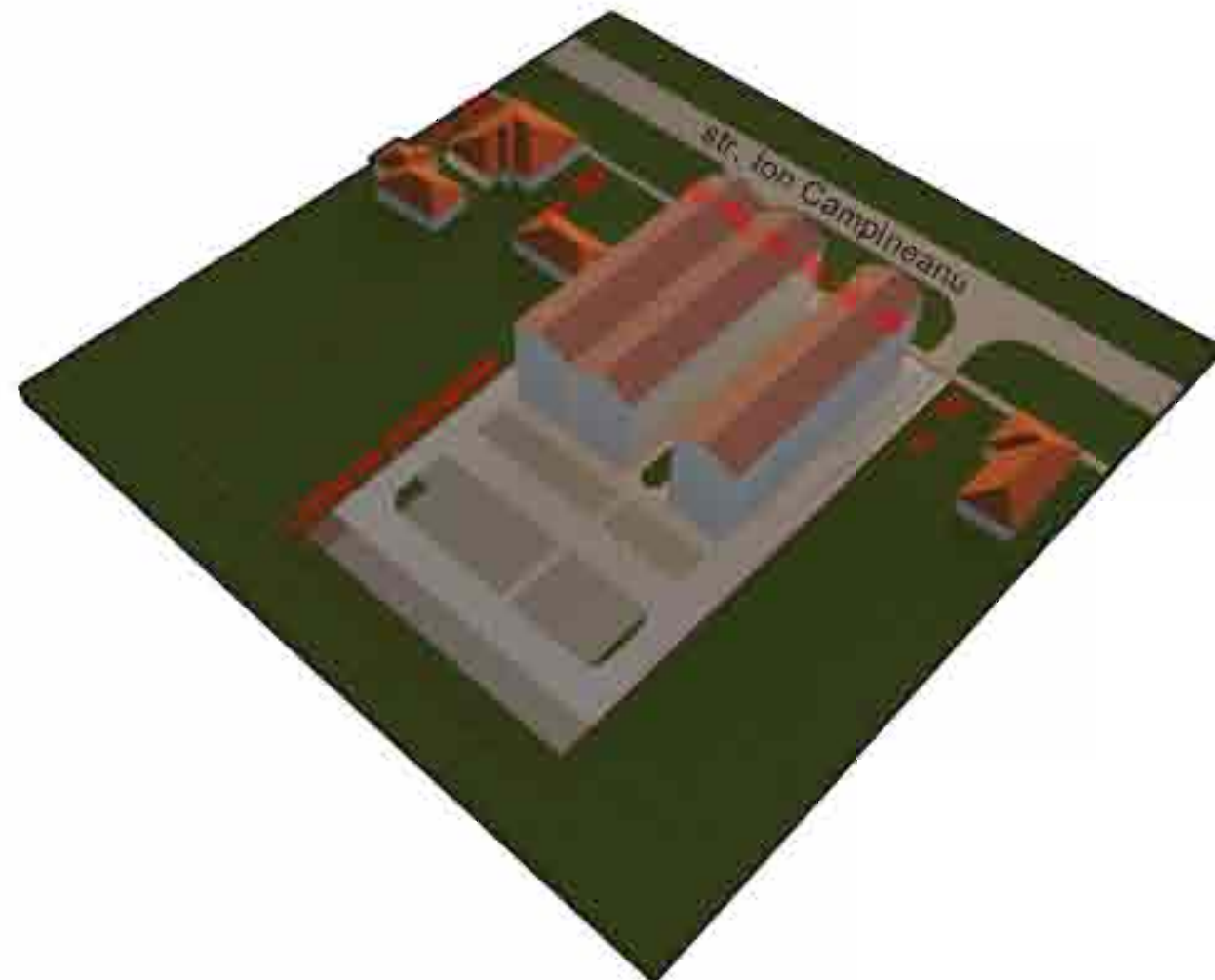
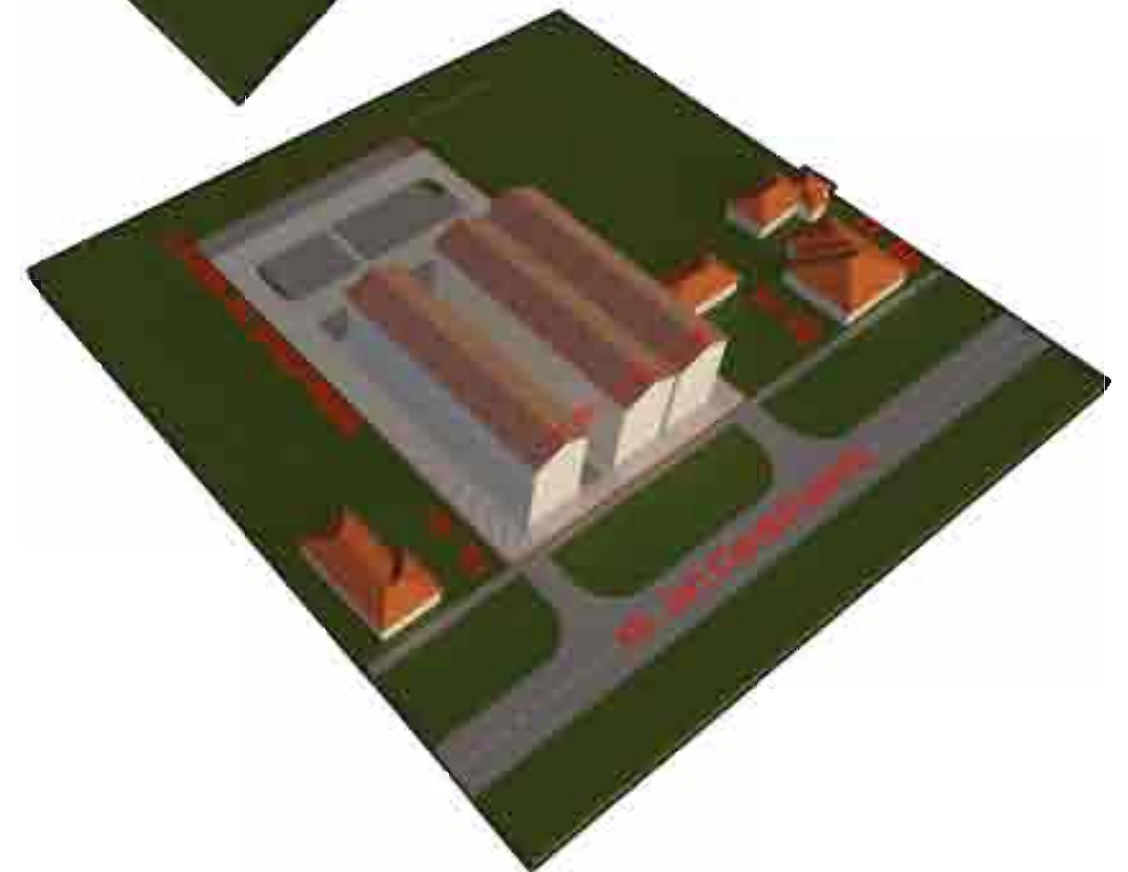
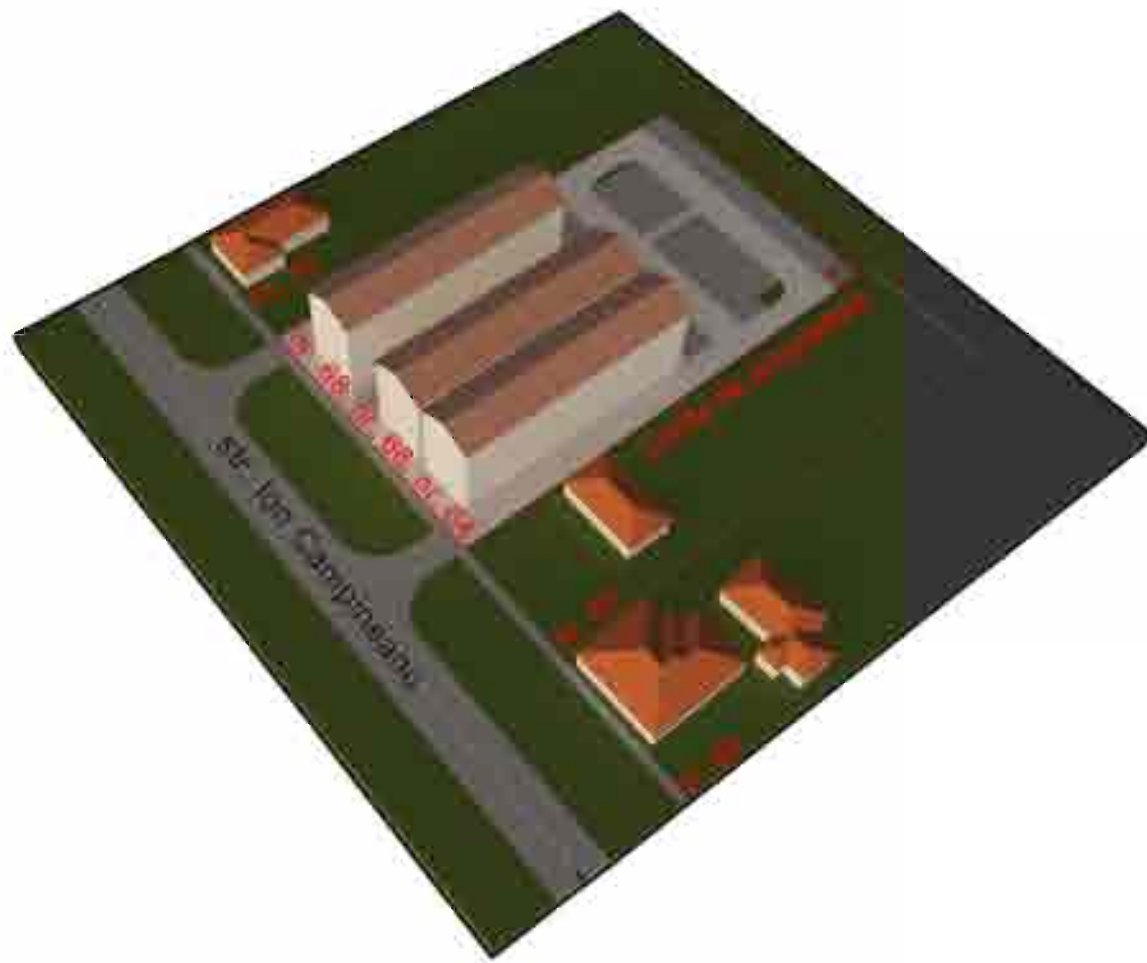



	Existent	Propus
P.O.T. minim	0,00 %	25,00 %
C.U.T. minim	0,00	1,00
P.O.T. maxim	0,00 %	30,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,20

PROIECTANT :

TARA PLAN
 Arad, T. Vladimirescu 15/A, 310010,
 Nr. Reg. Com. 302/1251/2006 CUI RO 18832512
 BRD Arad - ROI4, BRDE.0205, V189,5550,0200,
 tel.0749111572, fax.0357/402363

BENEFICIAR:
S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.
 DENUMIRE PROIECT:
 ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI
 AMENAJARI AFERENTE
 ADRESA: mun. Arad, str. Ion Campineanu, CF nr.352727, 302559, 302553 Arad

Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA:	1:500	FAZA:	P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	OBIECT:		NR. PLANSA:	04 A
Desenat:	arh. Andreea TUTU	NOI. 2019			



PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:		
 <p>TARA PLAN s.r.l. Arad, T. Vladimirescu, 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512 URD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363</p>		S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.		
		DENUMIRE PROIECT:	PR. NR.:	
		„ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE”		154/2019
		ADRESA: mun. Arad, str. Ion Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad		
Sef proiect:	arh. Andreea TUTU	SCARA:	OBIECT:	FAZA:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	-	-	P.U.Z.
Desenat:	arh. Andreea TUTU	ian. 2020	DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA:
			PROPUNERE ILUSTRARE VOLUMETRICA	05 A

A. INFLUENTA OBIECTIVULUI PROPUȘ ASUPRA LOCUINTEI UNIFAMILIALE DE PE STRADA ION CAMPINEANU, NR. 62, AFLATA LA SUD DE AMPLASAMENTUL STUDIAT

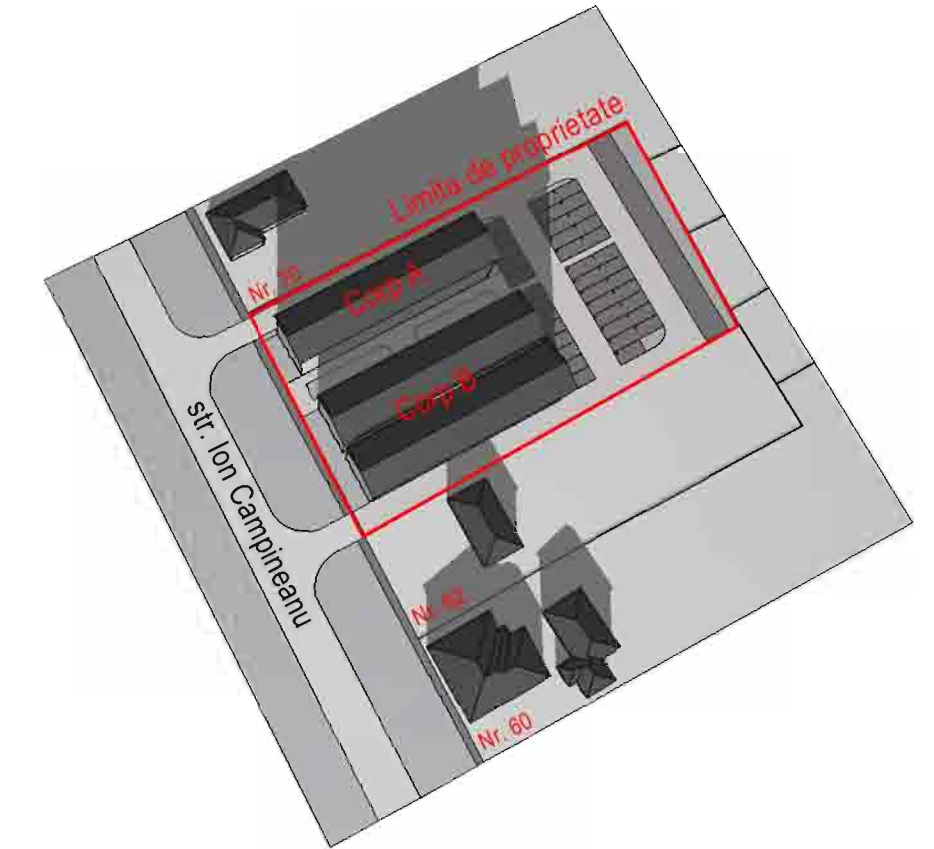
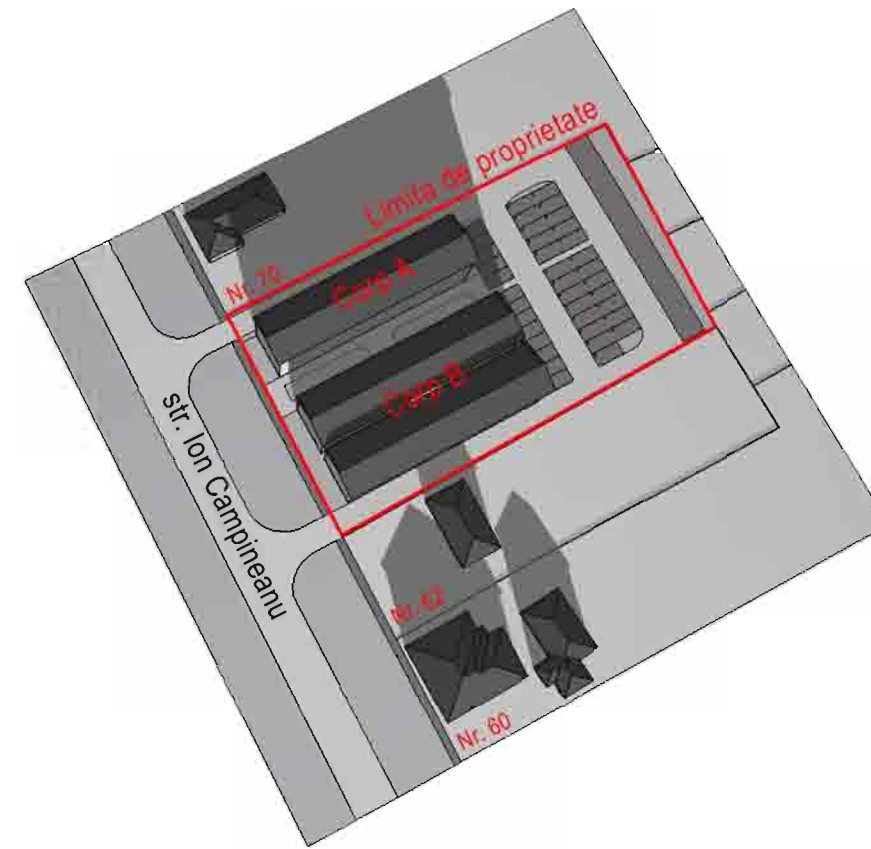
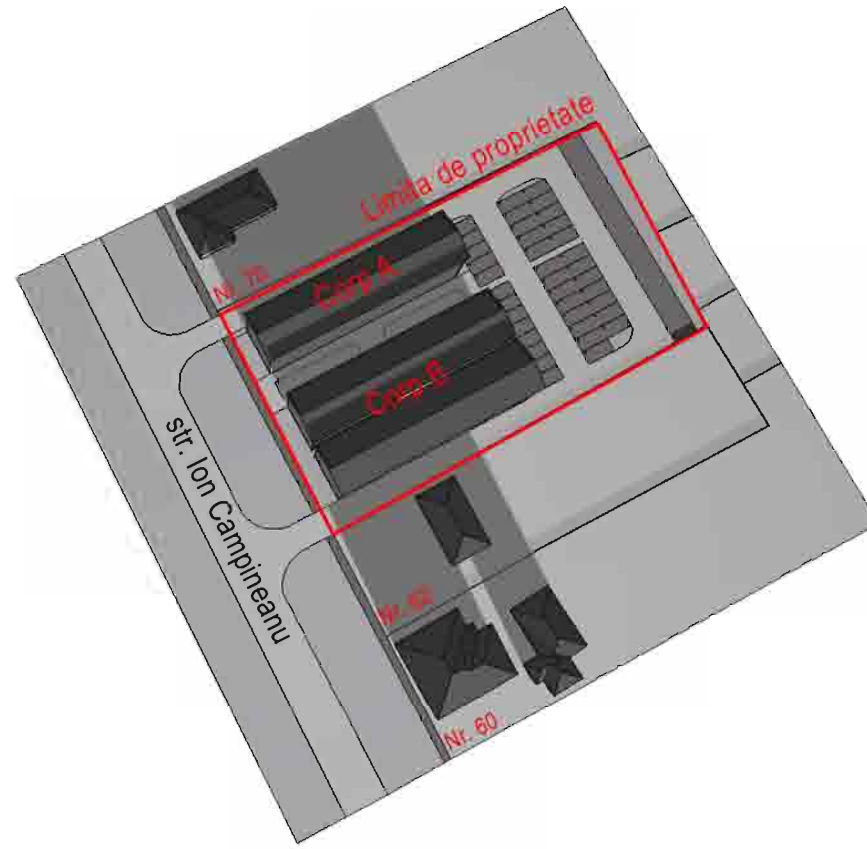
B. INFLUENTA CORPULUI B DE CLADIRE ASUPRA CORPULUI A DE CLADIRE DE PE AMPLASAMENTUL STUDIAT

C. INFLUENTA OBIECTIVULUI PROPUȘ ASUPRA LOCUINTEI UNIFAMILIALE DE PE STRADA ION CAMPINEANU, NR. 70, AFLATA LA NORD DE AMPLASAMENTUL STUDIAT

21 DECEMBRIE ORA 9:00

21 DECEMBRIE ORA 10:00

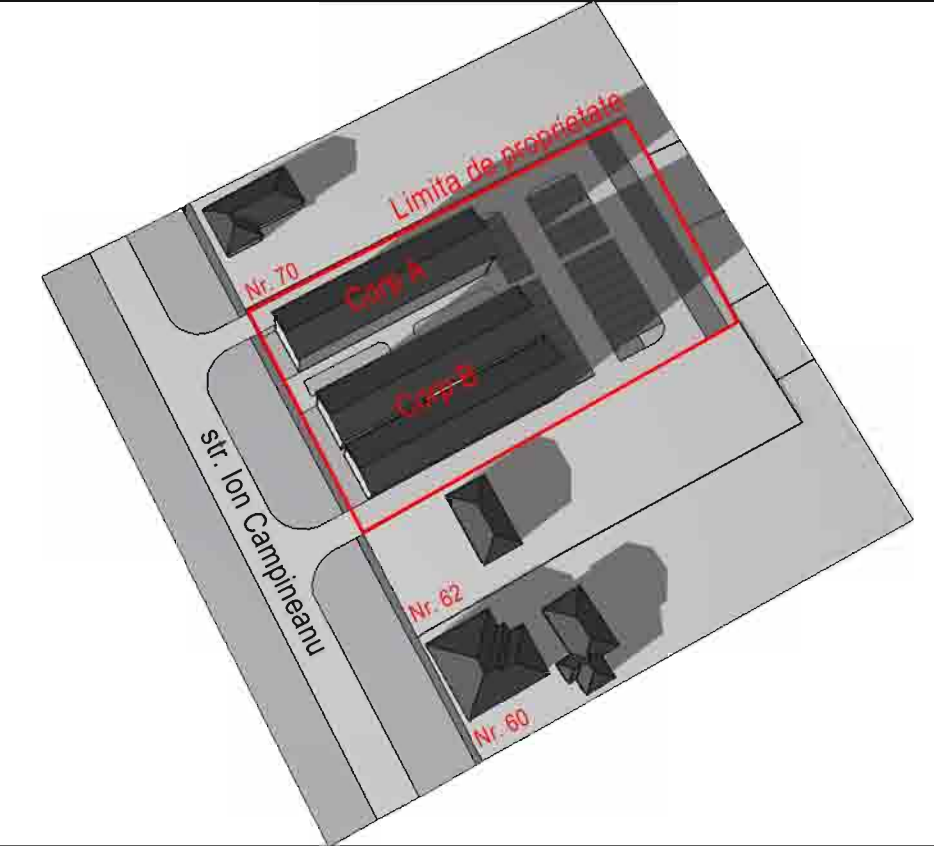
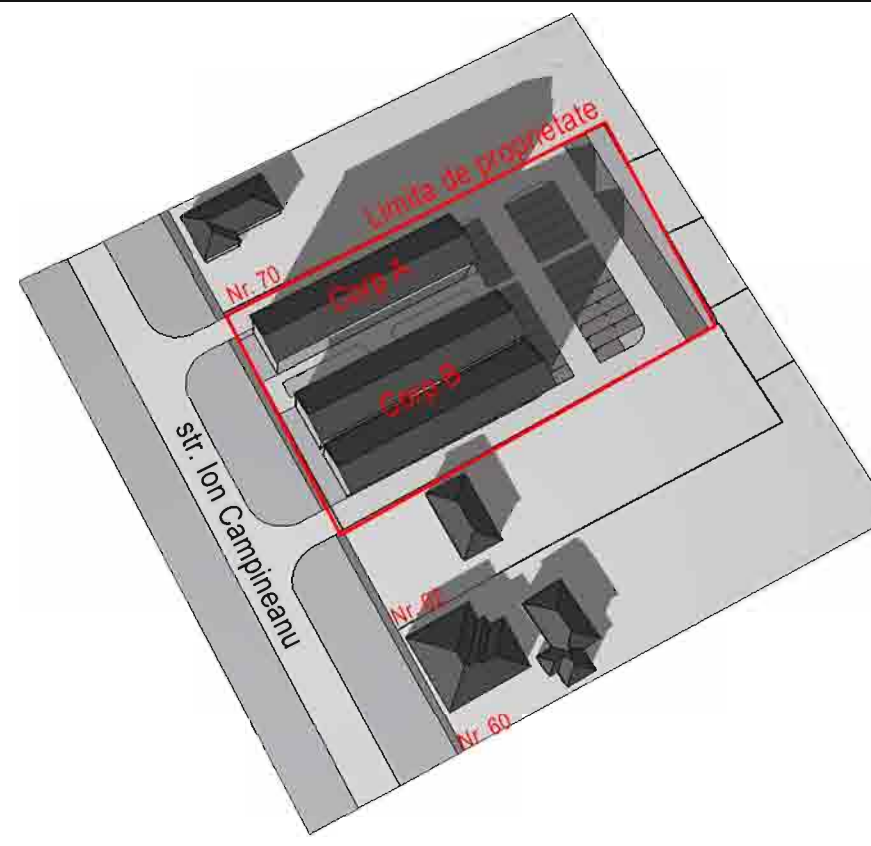
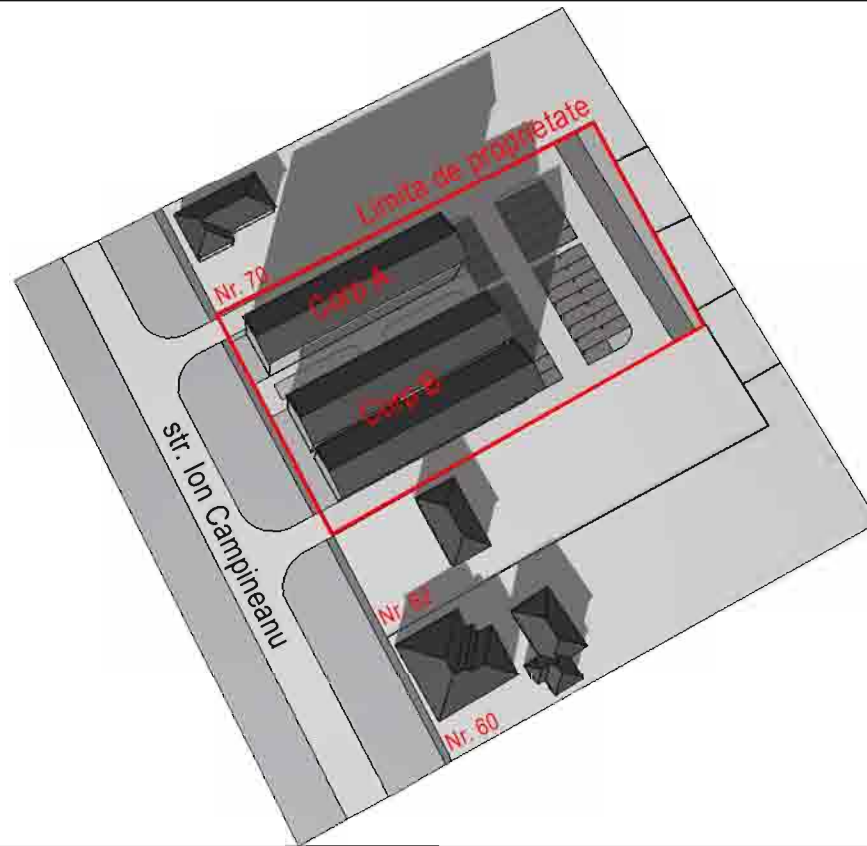
21 DECEMBRIE ORA 11:00



21 DECEMBRIE ORA 12:00

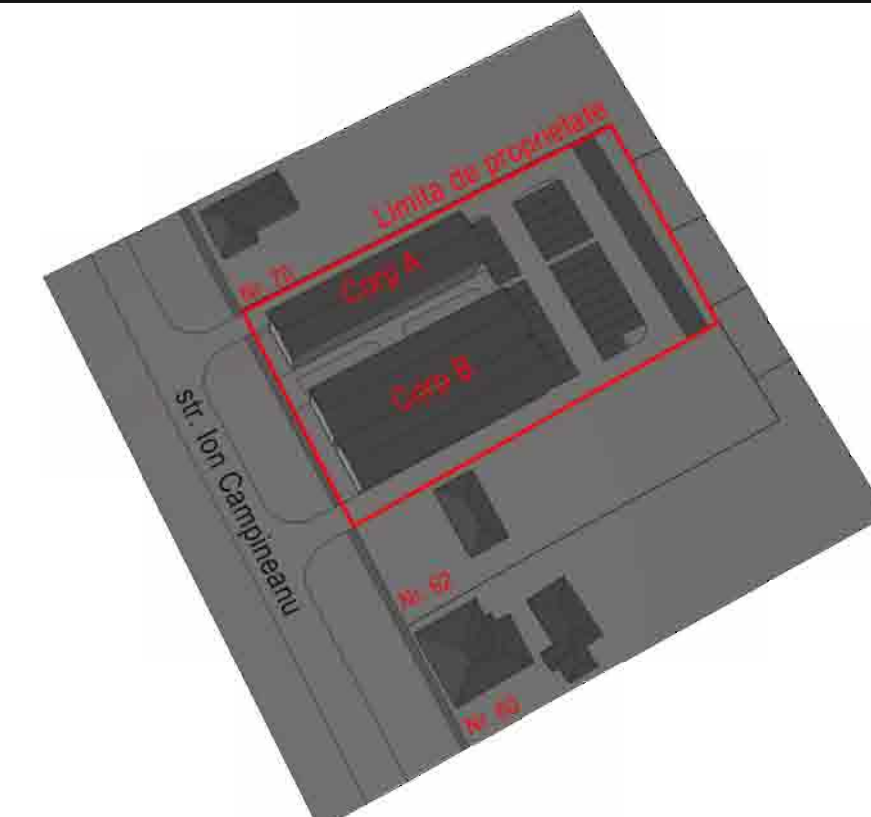
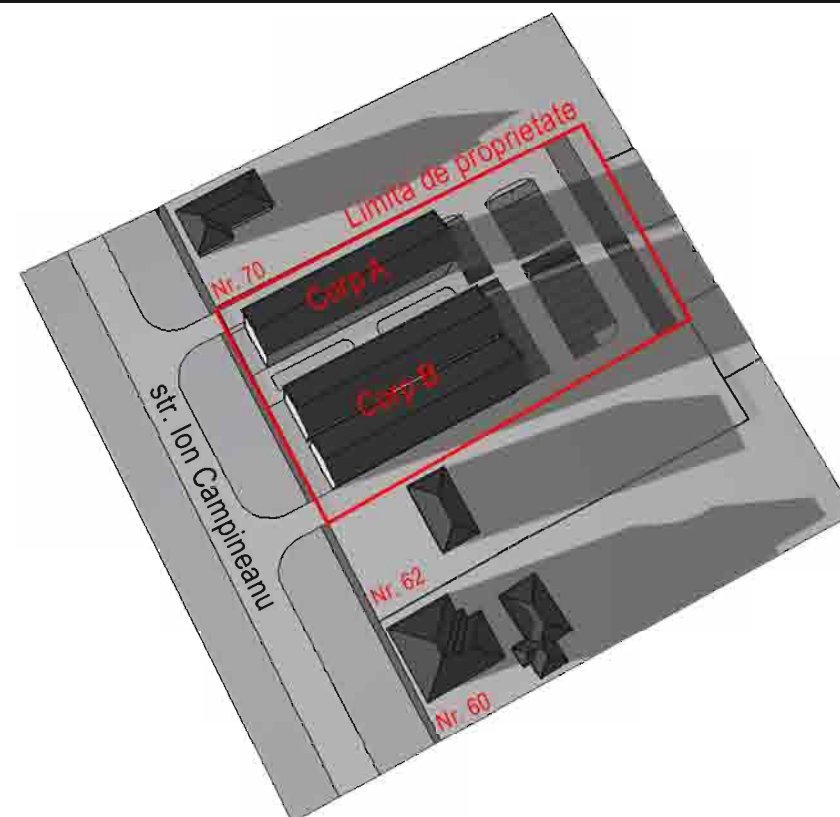
21 DECEMBRIE ORA 13:00

21 DECEMBRIE ORA 14:40



21 DECEMBRIE ORA 16:10

21 DECEMBRIE ORA 17:00



A. Influenta obiectivului propus asupra locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 62, aflata la sud de obiectivul studiat:


Conform plansei 05A, fatada locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 62, nu este umbrata de locuinta colectiva P+3E.

B. Influenta corpului B de cladire asupra corpului A de cladire de pe amplasamentul studiat:

Conform plansei 05A, fatada sudica a corpului de cladire A, are asigurat un interval de insorire intre orele 14:40 si 16:10, asigurandu-se insorirea camerelor de locuit timp de cel puțin 1,5 ore/zi, la solstitiul de iarna.

C. Influenta obiectivului propus asupra locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 70, aflata la nord de obiectivul studiat:

Conform plansei 05A, fatada sudica a locuintei unifamiliale de pe strada Ion Campineanu, nr. 70, aflata la nord de obiectivul studiat, are asigurat un interval de insorire intre orele 12:00 si 17:00, asigurandu-se insorirea camerelor de locuit timp de cel puțin 1,5 ore/zi, la solstitiul de iarna.

PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:	
 TARA PLAN s.r.l. Arad, T. Vladimirescu, 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512 P L A N BRD Arad - RO14.BROE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. DENUMIRE PROIECT: „ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI AMENAJARI AFERENTE” ADRESA: mun. Arad, str. Ion Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad	
Sef proiect:	TA arh. Andreea TUTU	SCARA:	PR. NR.:
Proiectat:	Nr. arh. Andreea TUTU RO 1 BRD Arad - RO14.BROE.0205.V189.5550.0200.	OBIECT:	154/2019
Desenat:	arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSĂ:	FAZA: P.U.Z.
	ian. 2020	STUDIU DE INSORIRE	NR. PLANSĂ: 06 A