

Nr. 130 / 30.05. 2013
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU)

” Construire două corpuri de clădire cu destinația de locuire” Arad, Str.Gheorghe Lazăr nr.10

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.29478 din 30.05.2013;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad. 29478 din 16.05.2013 în conformitate cu prevederile Ord.M.D.R.T. nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. 29478 din 29.05.2013 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 5 din 16.05.2013;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- 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;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit.c) și art.45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent” Construire două corpuri de clădire cu destinația de locuire”

- Beneficiari: Pasca Florin Lucian si Pasca Simona Daciana,
- proiect nr. 59/2012, elaborator: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh Radu Maran,
- amplasament: municipiul Arad, str.Gheorghe Lazăr nr.10, suprafața de teren reglementată prin PUZ: 1300 mp, identificată conform extras CF nr.328738 Arad;
- Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală- locuințe individuale; indicatori urbanistici: POT max -40%; CUT max -0,95; Regim maxim de înălțime: pentru cladirea amplasata la frontul stradal: S+P+2E (H max coama= 10,90 m de la cota trotuarului), pentru cladirea amplasata in interiorul parcelei: S+P(H max coama= 4,30 m de la cota trotuarului); păstrarea integrală a fațadei inițiale de la frontul stradal.

Art.2. Modernizarea accesului carosabil din B-dul Decebal se va executa prin grija și pe cheltuiuala beneficiarilor, în baza unui proiect de specialitate, avizat potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 29478 / 30.05.2013

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

” Construire două corpuri de clădire cu destinația de locuire” Arad, Str.Gheorghe Lazăr nr.10

Beneficiari: Pasca Florin Lucian si Pasca Simona Daciana proiect nr. 59/2012, elaborator: S.C.

PROIECT LINIA B S.R.L.,

specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Radu Maran,

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL;
- raportul informării și consulării publicului, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef
- avizul tehnic nr. 5/16.05.2013 al Arhitectului –Şef

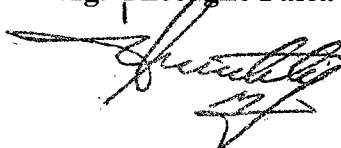
Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 68509 din 15.11.2012, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal ” Construire două corpuri de clădire cu destinația de locuire” Arad, Str.Gheorghe Lazăr nr.10 , cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: zonă de locuinte
- indicatori urbanistici: POT max -40%; CUT max -0,95; Regim maxim de înălțime: pentru cladirea amplasata la frontul stradal: S+P+2E (H max coama= 10,90 m de la cota trotuarului), pentru cladirea amplasata in interiorul parcelei: S+P(H max coama= 4,30 m de la cota trotuarului);
- păstrarea integrală a fațadei inițiale de la frontul stradal.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. si Regulament Local de Urbanism aferent”Construire două corpuri de clădire cu destinaţia de locuire ” Arad, str.Gheorghe Lazăr nr.10

Beneficiari: Pasca Florin Lucian si Pasca Simona Daciana.

Proiect nr.: 59/2012

Elaborator: SC PROIECT LINIA B SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh.Radu M
Prezenta documentaţie depusă cu nr. 29478/07.05.2013 este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.68509 din15.011.2012 privind amplasamentul, destinaţia, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Încadrarea în localitate

Terenul luat în studiu este situat în zona centrală a municipiului Arad, str. Gheorghe Lazăr nr. 10 Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Arad, parcela este încadrată în UTR nr. 1, zonă predominant rezidenţială, cu interdicţie de construire până la elaborare P.U.Z.

Situaţia juridică a terenului

Terenul din zona reglementată în suprafaţă de 1300 mp, este înscris în CF nr. 328738 Arad, proprietari: Pasca Florin Lucian si Pasca Simona Daciana.

Pe lot , amplasată la frontul stradal de pe str. Gheorghe Lazăr se află o clădire în regim de înălţime S+P cu destinaţia de locuinţă.

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se stabileşte demolarea partiala a cladirii existente cu păstrarea integrală şi reabilitarea faţadei iniţiale de la frontul stradal şi construirea a doua corpuri de cladire avand destinaţia de locuire.

Indicatori urbanistici propuşi: POT max -40%; CUT max -0,95; Regim maxim de înălţime: S+P+2E pentru cladirea amplasata la frontul stradal (H max la cornisa= 9,80 m de la cota trotuarului; H max coama= 10,90 m de la cota trotuarului), S+P pentru cladirea retrasă de la frontul stradal: (H max la cornisa= 4,00 m de la cota trotuarului; H max coama= 4,30 m de la cota trotuarului).

Circulaţia: accesul carosabil în incintă se va realiza atât din str. Gheorghe Lazar cât şi din B-dul Decebal prin modernizarea aleii carosabile, prin grija şi fondurile beneficiarilor; Locurile de parcarese vor asigura în incinta studiată.

Utilităţi: imobilul existent este racordat la reţelele existente pe str. Gheorghe Lazăr (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Documentaţia conţine următoarele avize:solicitate prin certificatul de urbanism:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz
1	S.C. Enel Distributie Banat S.A.	50951639/17.01.2013
2	E-ON Gaz Distributie SA	280/13.05.2013
3	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta”Vasile Goldis” al Judetului Arad	203/13/SU-AR/08.01.2013
4	Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad	6114/09.05.2013
5	Directia pentru Cultura a Judetului Arad	232/22.04.2013

În urma analizării documentaţiei de urbanism în cadrul şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 16.05.2013, s-a emis Avizul tehnic nr. 5 / 16.05.2013. Având în vedere cele de mai sus, susţinem aprobarea P.U.Z.

Arhitect şef
arh. Radu Drăgăan

Şef serviciu
ing. Melănia Cojocăreanu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

Nr. ad. 29478/ 29.05.2013

AVIZ TEHNIC

Nr. 5/16.05.2013

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 29478/07.05.2013 de către Pasca Florin Lucian și Pasca Simona Daciana, prin arh. Buș Eva, în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – ”Construire două corpuri de clădire cu destinația de locuire ”** Arad, Str. Ghe.Lazăr nr.10;

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 16.05.2013;


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

SE AVIZEAZĂ

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, cu următoarele date generale:

- denumire documentație: **Plan Urbanistic Zonal – ”Construire două corpuri de clădire cu destinația de locuire ”**
- beneficiar: Pasca Florin Lucian și Pasca Simona Daciana
- amplasament: municipiul Arad, str.Gheorghe Lazăr nr.10, identificat prin extras CF nr. 328738 Arad
- Suprafață zonă reglementată: 1300 mp
- proiect nr.59/2012, elaborator: SC PROIECT LINIA B SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Radu Măran,

ARHITECT ȘEF
arh. RADU DRĂGAN





MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Număr proiect: **59/2012**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE DOUA CORPURI DE CLADIRE CU DESTINATIA DE LOCUIRE**

Loc. Arad, str. Gheorghe Lazar nr. 10, jud. Arad

Beneficiar: **PASCA FLORIN LUCIAN SI PASCA SIMONA DACIANA**

Loc. Arad, str. C . Diaconovici Loga nr. 3 , jud. Arad

Proiectant general: **S.C. Proiect Linia B S.R.L.**

Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura Arh. Bus Zoltan

Urbanism: Arh. Maran Radu

Colaboratori:

S.C. Atelier A. S.R.L.

Ing. Sebin Etelka

Data elaborării: octombrie 2012

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune realizarea in intravilanul orasului Arad, pe strada GH.Lazar nr 10 a doua corpuri de cladire cu destinatia de locuire, cu toate dotarile necesare.

La frontul stradal a strazii GH. LAZAR se afla o cladire in regim de inaltime S+P cu destinatia de locuinta . Starea cladirii este de la mediocra spre rea.

Se propune demolarea partiala a cladirii existente cu pastrarea integrala a fatadei initiale si reconditionarea ei, si construirea a doua corpuri de cladire , un corp corp de cladire in legatura directa cu fatada pastrata, si al doilea corp de cladire retras de la frontul stradal

Corpul de cladire care se propune la frontul stradal va avea un regim de inaltime S+ P+2E(partial)si va cuprinde o locuinta unifamiliala.Cel de-al doilea corp de cladire in regim de inaltime S+P ,se propune a fi realizat retras de la frontul stradal, si va cuprinde o locuinta unifamiliala cu garaje la parter.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului ARAD str .Gheorghe Lazar nr 10. Conform CF nr 328738 nr cad 328738 terenul are o suprafata de 1300,00 mp si are destinatia de curti constructii. Terenul are o forma neregulata si este accesibil atat din strada GH.Lazar cat si din b-dul Decebal.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- asigurarea accesului pe amplasament ;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare

În vederea realizarii obiectivului propus s-a eliberat de catre Primaria municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 1829 din 15.11.2012, beneficiar Pasca Florin Lucian si Pasca Simona Daciana .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcției și a incintei s-au avut in vedere prevederile și condițiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al orașului ".

Conform PUG terenul este amplasat în UTR 1., UTR care cuprinde mai multe tipuri de subzone fuctionale :

L.M. – -zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2 cu trei subzone predominant rezidentiale cu cladiri de tip urban Lm1a,b,c

L.I. -zona rezidentuala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, cu subzona predominant rezidentiala L.I 1

I.S.-zona pentru institutii publice si servicii de interes general cu :

- subzona constructii administrative ISa1
- subzona constructii comerciale .Isco1a,b,c,
- subzona constructii de cult Isct1
- subzona constructii de cultura Isc1
- subzona constructii de invatamant ISi1a,b,c,d,e
- subzona constructii si amenajari sportive ISas1

P- zona de parcuri, complexe sportive recreere ,turism, perdele de protectie

Funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire , cu zona comerciala si fuctiuni complementare (spatii comerciale si sevicii)

Teritoriul care face obiectul studiului rerspectiv strada GHEORGHE LAZAR este cuprins in zona fuctionala L.M.- zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2.

Conform PUG cap.2.- UTILIZARE FUCTIONALA art.6 zona studiata se afla in zona cu interdictie temporara de constructie pana la elaborare PUZ.

În urma analizarii documentatiei mai sus mentionate, se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale destinatia de locuiesi functiunicomplementare , fiind în concordanta regulamentul aferent PUG
- pentru realizarea zonelor de mai sus nu este necesara introducerea lor in intravilanul localitatii
- pentru echiparea edilitara se propune racordarea obiectivului propus la retelele existente in zona, respectiv in incinta retele pentru alimentare cu: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, respectiv UTR 1 conform PUG aprobat, în zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.

Zona este în dezvoltare și modernizare atât din punct de vedere al infrastructurii cât și al fondului construit, pe strada Gh. Lazar existând clădiri construite la începutul - mijlocul secolului XIX-LEA cât și clădiri renovate și finalizate de curând.

.GEOGRAFIA

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Campiei de vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa de vest, fiind situat pe malul râului Mures, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situată la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele Munților Zărandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lacoviști și sărături.^[6]

ISTORIC

Orașul Arad a apărut și s-a dezvoltat la întretăierea unor mari drumuri, unul care duce în Europa centrală, de-a lungul Mureșului, spre inima Transilvaniei, altul care lega Timișoara (sediul de pașalic turcesc, iar apoi capitala unei importante provincii austriece), cu cetatea Gyula și de aici, cu Ungaria. Acest al doilea drum a construit axa pe care s-a

dezvoltat structura acestui oraș, așa cum îl vedem astăzi. Punctul de pornire a dezvoltării sale este situat în jurul anului 1700, când noua stăpânire austriacă inițiază organizarea sa după cerințele vremii.

Despre înfățișarea în epocile anterioare, există puține indicii. Studiarea hărților din secolul al XVIII-lea, precum și a unor documente de arhivă, ne conduce la concluzia că Aradul se înfățișează ca o vastă așezare rurală, în interiorul căreia și sub scutul vechi cetăți (ridicată de către turci și reconstruită după un nou plan de austrieci), s-a construit un nucleu urban, dispus de o parte și de alta a drumului care îl străbate de la sud spre nord. Aspectele urbane au coexistat mult timp cu cele rurale.

Venind dinspre Timișoara, se intră în cetate pe podul de peste Mureș (ale cărui urme se văd încă). Pe lângă o parte a cazărmilor militare (celelalte se aflau în așa numita "Retiradă"), în cetate s-a construit o primă aglomerare urbană, locuită de meșteșugari germani.

Părăsind cetatea, drumul străbătea un spațiu liber (zona de siguranță a cetății). În stânga, spre vest, se întindea o așezare cu înfățișare rurală, datorată modului de amplasare a caselor în interiorul unor grădini mari, având spații libere de o parte și de alta, uneori și în față, către stradă. Așezarea a fost ridicată de grănicerii sârbi, stabiliți aici la sfârșitul secolului al XVII-lea, pe baza unui privilegiu imperial. Desigur ei aveau sarcină militară, dar ei erau, de fapt, o populație țărănească, cu deprinderi, și cu un mod de viață rural. Prezența lor aici a determinat denumirea acestei zone "Civitas Rascianica" sau "Raitzen Stadt", adică "Orașul Sârbesc". Acest "Oraș" (de fapt, cartier) nu era locuit numai de sârbi. La venirea lor, ei au aflat aici pe românii băștinași, cu care au împărțit aceeași soartă. Odată cu ei s-au așezat aici meșteșugari germani, dar și slovaci, cehi, unguri care construiesc un ansamblu de patru străzi (Tribunul Axente, Narciselor, Grigore Alexandrescu și Cozia), cu case aliniate, așezate umăr la umăr, constituind un front compact, pe un sistem parcellar specific orașelor medievale. Acest ansamblu urban se păstrează în mare parte, cu nota lui de autenticitate, punând o interesantă problemă edililor de azi.

În secolul al XVIII-lea, întregul "Oraș Sârbesc" era închis spre nord și vest, de un braț al Mureșului ("Mureșul Mic"). Trecând peste un pod, se intra în centrul orașului, prin strada Primăriei (Piața Avram Iancu de azi).

Primăria se afla pe locul actualei case Domany. De la frontul de clădiri din partea de sud a Pieții Avram Iancu și până la restaurantul "Bulevard" MAC DONALD S de azi, se întindea "Civitas germanica" sau "Deutsche Stadt", adică "orașul german".

Partea care conservă cele mai multe elemente din secolul al XVIII-lea, însă, este Piața Avram Iancu. Aproape toate pivnițele caselor își păstrează sistemul de boltire original. Deși înfățișarea exterioară a clădirilor a suferit modificări, în decursul timpului, (mai ales registrul parterului), totuși ansamblul Pieții Avram Iancu are dreptul să fie considerat podoabă arhitectonică a Aradului.

Transformări radicale a suferit, însă, arhitectura din segmentul cuprins între teatru și Primăria de azi, în ultimele decenii ale secolului al XIX-lea și la începutul secolului nostru.

O veritabilă freneză constructivă a provocat atunci o schimbare de accente, în urma căreia asupra centrului și-a pus pecetea, în mod predominant, jugend stilul cu multiple ecouri europene. Aradul nu este caracterizat doar prin acest segment.

Pășind spre vest, dincolo de această zonă îngustă, ne întâmpină treptat aspecte urbanistice din ce în ce mai modeste, care revelează modul de viață semirural al vechii populații românești a Aradului. Ici-colo descoperim case joase, cu acoperișul din țigla-solzi și cu "târnaț", vestigii de la sfârșitul secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea. Această zonă vastă era denumită "Wallahay" ("Părțile românești") pe hărțile din secolul al XVIII-lea.

Puterea economică la care au ajuns treptat le-a permis românilor să-și ridice o impunătoare biserică, în secolul al XIX-lea, în apropiere de centrul orașului. Construită în

stilul baroc, biserica este folosită și azi drept catedrală. Ținând seamă de principalele linii stilistice, trasate de secolul al XVIII-lea și de jugendstil, trebuie să avem însă în vedere că aspectul cu totul paricular, care conferă Aradului o personalitate inconfundabilă este dat de prezența unor edificii monumentale, ridicate de-a lungul secolului al XIX-lea și până la primul război mondial, edificii în care arhitecții timpului au reinterpretat unele stiluri artistice istorice, în forme neogotice, neorenascentiste, neobaroce și neoclasice.

În această ordine de preocupări, primul edificiu care reține atenția este vechiul teatru al Aradului, cu o fațadă tratată în stil neoclasic, dar cu un interior baroc. Anul zidirii sale, 1817, îi conferă o prioritate națională. Construirea noului teatru al orașului, în 1874, l-a scăzut temporar importanța. El revine însă în actualitate în 1907, când este transformat în cinematograful.

În același stil va fi reconstruit vechiul hotel "Crucea Albă" (azi "Ardealul"), din imediata apropiere. Pe rând vor fi ridicate noua primărie a orașului în 1874, edificiu care degajă un aer de "signorie" florentină, iar apoi, la începutul secolului nostru, mărețul edificiu al bisericii romano-catolice și, încheind oarecum sintetic acest ciclu constructiv, Palatul Cultural, a cărei imagine a devenit o adevărată emblemă a Aradului

ISTORIC PARCELAR

Strada GHEORGHE LAZAR este o strada cu case aliniate, constituind un front compact, Aspectul arhitectural urbanistic al strazii este eterogen, cu clădiri construite la începutul - mijlocul secolului XIX -lea cat si clădiri finalizate de curand.

Din datele pe care le avem la începutul secolului al XVIII-LEA -lea centrul Orașului era deja format în Piața Avram Iancu de azi, accesul în centrul orașului pe axa S-N se făcea prin strada Primăriei. Primăria se afla pe locul actualei case Domany în imediata vecinătate a strazii GH.LAZAR.

Strada Gheorghe Lazar fiind atât de aproape de centrul orașului este parcelat și are un front construit bine definit, strada numindu-se SIMONJI UTCA.

Astfel ansamblul aflat pe str. Gh. Lazar nr. 1-3, colț cu piața Avram Iancu este datat în 1817.

Ansamblul este nominalizat în Lista Oficială a Clădirilor cu Valoare de Patrimoniu ce trebuie protejate și face parte din ansamblul vechiului centru comercial și politic al Aradului de la începutul - mijlocul sec. XVIII.

Ansamblul este datat în 1817 și are un regim de înălțime: subsol, parter, etaj. Acest ansamblu se compune dintr-o clădire care avea spații comerciale la parter și locuințe la etaj, și clădirea care cuprinde sala de spectacole a Teatrului Vechi.

Aspectul, precum și sistemul constructiv, sunt caracteristice zonei și perioadei de început a sec. XIX, încadrându-se în ansamblul urban ce prinsese contur încă din a doua jumătate a sec. XVIII.

Elementele decorative caracteristice cu valoare deosebită, lucrările de feronerie, balustradele, portile etc. Reprezintă lucrări tipice de breaslă, caracteristice primelor decenii ale sec. XIX.

Acest ansamblu a fost proprietatea comerciantului Iacob Hirschl care a pus bazele și a finanțat construcția primului teatru "zidit din caramida și piatra" din Arad, fiind printre primele din țară.

Starea de conservare este total necorespunzătoare fiind necesare urgente și ample lucrări de conservare-restaurare precum și intervenții la structura sarpantei și la elementele deteriorate ale structurii ansamblului.

TEATRUL VECHI

Clădirea este înregistrată în lista de monumente cu nr. AR-II-m-B00527

Accesul in imobil se realizeaza din strada Lazar Gheorghe Înfațișarea actuală a acestei clădiri este cea originală,prezetand degradari majore. Fatada se compune din trei intrari principale insotite de impunatoarele coloane in stil ionic

Fatada pricipala





Elemente de constructii

Scariile sunt executate din piatra cioplita



In anul 1887 conform cadastru frontul strazii Gh. Lazar era format aproape in intregime cu case aliniate, așezate umăr la umăr, constituind un front compact, pe un sistem parcelar specific orașelor medievale, mai puțin cladirile colt cu strada Decebal care au aparut mai tarziu, probabil la inceputul secolului al XIX –lea.

Imobilul situat in ARAD str Gh. Lazar nr 10 exista sub forma unei case la frontul stradal lipit de doua calcane , o anexa si un teren in suprafata 540,00mp .

Imobilul situat in Arad B-dul Decebal nr 30 era compus din casa si teren aferent in suprafata de 756 mp, care s-a desprins la randul lui din parcela cu nr 4562 un imobil cu acces din P-TA Plevnei cat si din strada DECEBAL. Cladirea existenta din B-DUL Decebal nr. 30 s-a demolat intre timp ramanand un teren viran .

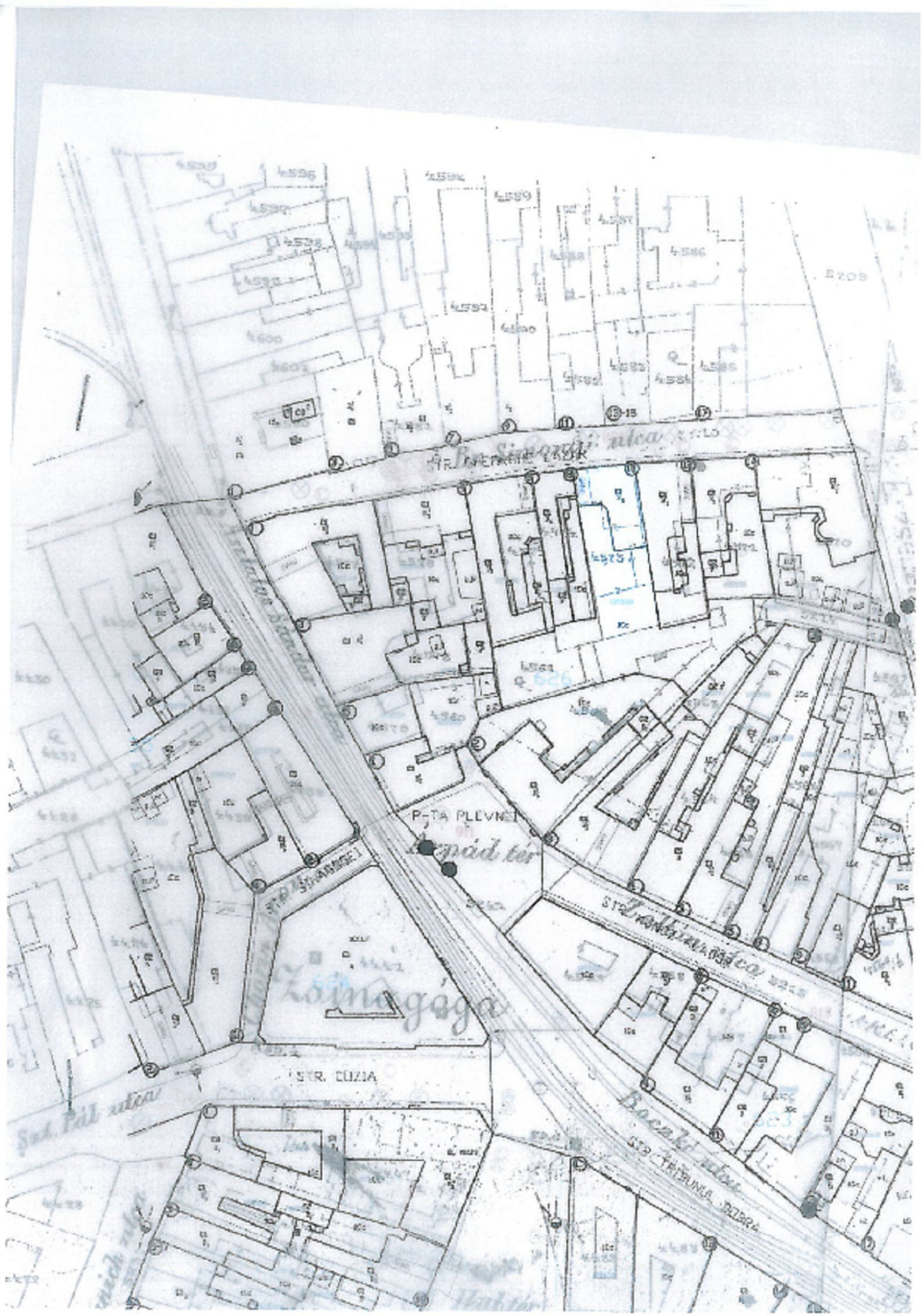
Imobilul situat in ARAD str Gh. Lazar nr.8 era format din case anexe gospodaresti si teren , din acest imobil anexa asezata in partea sudica a amplasamentului se desprinde prin desmembrare , anexa se demolreaza si rezulta un teren viran in suprafata de 59,00mp.

Imobilul situat in ARAD str Gh. Lazar nr 10 inscris in CF nr 795 ARAD cu nr top 967 constand din casa cu constructiile gospodaresti anexe si teren aferent in suprafata de 540mp , se unifica cu imobilul situat in Arad B-dul Decebal nr 30 inscris in CF nr. 9091 Arad cu nr.top 1232/a compus din teren viran in suprafata de 756mp

Suprafata rezultata prin unificare este de 1241 mp si este inscris in CF nr. 9091 cu nr top 967:1232/a cu adresa ARAD str, Gh. Lazar nr 10. (prin conversia pe hartie devine CF 393950)

Imobilul situat in ARAD str Gh. Lazar nr.10 inscris CF 393950 nr cadastral 393950 se unifica cu imobilul situat in Arad str. Gh. Lazar nr. 8 inscris in CF nr. 303955 Arad nr top 968/2 compus din teren viran in suprafata de 59 mp

Imobilul rezultat in urma unificarilor are nr cadastral 328738, categoria de folosinta CC fiind compus din imobil cu casa in suprafata de 1300mp situat in Arad str Gh Lazar nr 10.



2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla în intravilanului municipiului Arad, respectiv în zona centrală a municipiului Arad, pe strada Gheorghe Lazar, fiind accesibil atât din strada Gheorghe Lazar care îl delimitează în partea nordică, cât și din b-dul Decebal, strada aflată în partea estică a amplasamentului .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

CLIMA

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advenției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului s-a întocmit un studiu geotehnic.

Ca o concluzie cu caracter informativ ce se poate desprinde în această fază de proiectare constând în date geotehnice executate în zona amplasamentului propus menționăm : terenul este plan și are stabilitate generală asigurată.

Stratificația este constituită din :

- umplutură și straturi succesive de materiale până la -3,70m
- straturi de nisip argilos cafeniu galbui cafeniu , umed , plastic vartos până la 4,20m
- nisip de la mare la fin , cafeniu , uscat cu pietris în masă cu indesare medie până la 5,50m

Se recomandă așezarea fundațiilor la adâncimea de 3,00-3,80 sub C.T.N , sau pe o pernă de balast, soluții pentru fundare directă ,sau soluție pentru fundare indirectă prin intermediul unor coloane din b.a.la cota de 4-4,80m sub C.T.N..Cota de fundare se va alege în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivului propus.Se vor prevedea sprijiniri pentru săpături executate în spații înguste mai adânci de 1,50m.

Apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea finală de investigație. Nivelul apei subterane este influențat de fluctuațiile nivelului apei din râul Mureș data fiind apropierea amplasamentului de acesta. .

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru $D_f = 2,00 \text{ m}$ și $B = 1,00 \text{ m}$ este $P_{conv} = 250 \text{ KPa}$.

Conf P 100-1/2006 amplasamentul se încadrează la $a_g = 0,16g$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$)

Adâncimea de îngheț se situează la 0,80m de nivel teren natural

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat se invecineaza astfel:

- in partea de **nord**: -strada GHEORGHE LAZAR (strada cu un singur sens de circulatie)
- in partea de **vest**: -curti constructii proprietate privata
- in partea de **sud**: -curti constructii proprietate privata
- in partea de **est**: -curti constructii respectiv alea de pe care se face accesul din b-dul DECEBAL(strada cu un singur sens de circulatie)

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se realizeaza de pe strada Gheorghe Lazar , printr-o poarta uscata respectiv din b-dul DECEBAL pe alea existenta .

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- modernizare acces din str GH. Lazar si amenajare alea b-dul Decebal
- realizare de parcare si garaje in interiorul lotului

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism este inregistrata in CF nr 328738 nr cad 328738.

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan. Nu exista riscuri naturale în zona, zone cu regim special, unitati militare, etc.

Din punct de vedere al funcționalității urbane, evidențiem următoarele aspecte :

- amplasamentul este situat în zona centrala a municipiului , un cartier al orașului care are ca specific loturi mijlocii spre mari si fronturi înguste.
- str. Gh. Lazar prezintă un front relativ închegat, construcțiile fiind în stare medie și bună cu regim de inaltimeS+P,S+ P+E si P+2E.

Aspectul arhitectural urbanistic al zonei este eterogen,cu cladiri construite la inceputul - mijlocul secolului trecut cat si cladiri finalizate de curand. Terenul pe care se propune realizarea caselor familiale formeaza împreună cu celelalte loturi alăturate o zonă de locuințe.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionaliti grupate pe categorii:

a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul „Cai de comunicare”) :

- se vor moderniza accesele auto si pietonale existente care deservesc incinta cu propuneri.

b) functionale: nu se impun interdictii si rezervari de suprafete de teren

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize.

Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele existente din strada Gheorghe Lazar .

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Strada GH. Lazar dispune de retele de alimentare cu apa dimensionate la standarde corespunzatoare.Amplasamentul este bransat la rețeaua de alimentare cu apa potabila existenta in zona .

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

Strada GH. Lazar dispune de rețea de canalizare menajera.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

Strada GH. Lazar dispune de rețea de canalizare pluviala.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

Strada GH. Lazar dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

E. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Situația existentă

Strada GH. Lazar dispune de rețea de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice subterane de joasă tensiune.

2. Telecomunicații

Situația existentă

Strada GH. Lazar dispune de rețele de telecomunicații

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Primăria municipiului Arad a parcurs toate fazele de elaborare a documentației precum și fazele de informare a populației conform Ordinului 2701 /2010. Precizăm că s-a organizat o întâlnire cu populația, întâlnire în care s-au soluționat toate sesizările.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul identificării amplasamentului studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine și indicarea drumurilor existente în zona. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate, apă, gaz, etc. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată având aviz OCPI și documentația geotehnică nr. 1619/2012.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform "Planul urbanistic general al municipiului Arad", faptic terenul este amplasat în UTR 1., care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevad spatii verzi in interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune reamenajarea accesului auto si pietonal existent din strada Gheorghe Lazar . De asemenea se propune amenajarea aleii care face legatura cu b-dul Decebal pentru a se asigura accesul pietonal si carosabil in incinta cu propuneri .

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- functiunea principala in incinta este locuirea si functiuni complementare.
- regim de înaltime propus maxim S + P +2E
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- modernizarea aceselor existente
- asigurarea utilitatilor necesare in incinta

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementeaza posibilitatile de edificare pe amplasamentul studiat.

Se vor amenaja spatii verzi si platforma pentru pubela ecologica.

Cladirile vor fi bransate la utilitatile existente in zona (apa, canal, gaz, energie electrica, telefonie, etc)

Locuintele respecta prevederile L 114/96 privind locuintele – dotare, suprafata, finisaje. Conform P118/99 cap. 1.2.5 si 4.2.8 nu sunt cladiri inalte, au gradul de rezistenta la foc I – II, structura de zidarie portanta si b.a. (fundatii, stalpi, grinzi, plansee) , compartimentari si inchideri usoare (rigips, sticla, geam termopan, etc), cu o arhitectura moderna, personala. Cladirile vor fi bransate la utilitatile existente in zona (apa, canal, gaz, energie electrica, telefonie, etc)

Pentru cladirea amplasata la frontul stradal: S+P+IIE

H max la cornisa=9,80 de la cota trotuarului

H max coama =10,90 de la cota trotuarului

Pentru cladirea amplasata in interiorul parcelei: S+P

H max la cornisa = 4,00 m de la cota trotuarului

H max coama = 4,30 m, de la cota trotuarului

Terenul studiat în zonă este de 10.493,00 mp iar cel cu propuneri de 1.300,00mp.

Suprafata zonei studiate = 10493,00 mp

	Existent	Propus
POT	38,15%	41,20%
CUT	0,80	0,95

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	4003.41	38.15	4323,04	41.20
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	3529.79	33,64	3116,88	29,10
Cai de circulatie pietonala de interes public	495.85	4.73	495.85	4.73
Cai de circulatie carosabila de interes public	1934.12	18.43	1934.12	18.43
Zone verzi amenajate	247.44	2.36	543.11	5.18
Zone verzi neamenajate	207.39	1.98	-	-
Tehnico - edilitare	75.00	0.71	80,00	0.76
Total	10493.00	100,00	10493.00	100,00

Suprafata incinta = 1300, 00 mp

	Existent	Propus
POT =	15,36%	max 40,00%
CUT =	0,33	max 0,95

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	199.68	15,36	519,31	39,95
Terase neacoperite	-	-	60.08	4.62
Cai de circulatie pietonala	-	-	22,08	1.70
Cai de circulatie carosabila	882.93	67.92	387,86	29,83
Zone verzi amenajate	-	-	295.67	22.75
Zone verzi neamenajate	207.39	15.95	-	-
Tehnico - edilitare	10.00	0.77	15.00	1,15
Total	1300.00	100,00	1300,00	100,00

Distanțele față de limita de proprietate sunt :

- 0,00 m fata de limita de proprietate nordica, respectiv strada GH. Lazar, distanta de la cladirea propusa pana la frontul fatadelor aflate visavis este de 12,50m
- 0,00 m fata de limita de proprietate vestica
- 0,00 m fata de limita de proprietate estica
- 1,30 m fata de limita de proprietate sudica

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor propuse se va realiza prin bransamentul existent la rețeaua de apă potabilă

Rețeaua de distribuție a apei aferentă construcțiilor propuse se va executa din țevă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația propusă

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare menajera în sistem centralizat existentă pe strada Gh Lazar. Racordarea se realizează prin grija beneficiarului printr-un racord subteran.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația propusă

Apele meteorice care cad pe acoperișul obiectivului se vor prelua prin jgheaburi și burlane și prin guri de scurgere cu grătar din fontă. Receptorii de ape meteorice se vor racorda la o canalizare pluvială de incintă realizată din conductă P.V.C. pentru canalizări exterioare, prin intermediul căminelor de vizitare realizate din tuburi de beton DI=1000 mm prevăzute cu capace. Rețeaua de canalizare pluvială de incintă va fi racordată la canalizarea pluvială existentă pe strada Gh Lazar. Racordarea se va realiza printr-un racord subteran.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația propusă

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru încălzit, ACM și gătit. Cota de gaz și soluțiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului. Bransarea se va realiza printr-un bransament subteran din rețeaua existentă pe strada Gh. Lazar.

F. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII

1. Instalații electrice

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se propune alimentarea din liniile electrice subterane de joasă tensiune existente pe strada Gh Lazar printr-un racord electric subteran.

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 de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala 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.

2. Telecomunicații

Situația propusă

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară extinderea rețelei de telecomunicații existente pe strada Gh Lazar , in interiorul amplasamentului . Racordarea se va realiza printr-un racord subteran

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

G. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul ecologic al municipiului Arad (ASA). Minim de 2 ori pe an vor fi colectate aparatele electrocasnice, mobilierul uzat, etc pentru participarea la programul „punct verde”.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de min. 20% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi. Se prevede recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative, vegetatie medie si inalta perimetral

Prin adaptarea solutiei de canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Arad.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARĂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :

1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.

1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

- 1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de realizare a unui imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori, respectiv a locuitorilor din zona adiacenta.
- 1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale, toate consumurile fiind contorizate.
2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.
 - 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.
 - 2.f.ii – nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului, functiunea de baza, locuirea, nu este poluanta.
 - 2.f.iii - nu e cazul.
 - 2.g. Nu e cazul.

Documentatia PUZ – CONSTRUIRE DOUA CORPURI DE CLADIRE CU DESTINATIA DE LOCUIRE a obtinut de la Agentia pentru Protectia Mediului ARAD, decizia de incadrare nr. 6114/09.05.2013.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se propune amenajarea aleii care face legatura cu b-dul Decebal atat pentru acces pietonal cat si pentru acces carosabil.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite,.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei cu caracter de locuire si functiuni complementare se propune realizarea obiectivului propus, care se incadreaza in functiunile dominante ale zonei.

Consideram ca prezenta documentatie sintetizeaza corect interesele locale si generale ale investitorului si a administratiei, ca atare propunem aprobarea acestui PUZ.

Întocmit,

Arhitectura : Arh. BUS ZOLTAN

Urbanism : Arh. MARAN RADU



S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

Proiectare construcții civile și industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect : **CONSTRUIRE DOUA CORPURI DE CLADIRE CU DESTINATIA DE LOCUIRE**
Loc. Arad, str.Gh. Lazar nr. 10

Proiectant arhitectura: **S.C. Proiect Linia B S.R.L Arad**

Urbanism : **Arh. Maran Radu**

Număr proiect: **59/2012**

Faza de proiectare: **P.U.Z**

Beneficiar: : **PASCA FLORIN LUCIAN SI PASCA SIMONA DACIANA**
Loc. Arad, str. C . Diaconovici Loga nr. 3 , jud. Arad

I. DISPOZITII GENERALE.

Art.1.Rolul Regulamentului local de urbanism

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 intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al municipiului Arad. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale orasului se schimba conceptia generala care sta la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general 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 sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

Art.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata) modificata cu legea 453/2001, H.G.R. nr. 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 republicata .

Art .3.Domeniu de aplicare

Regulamentul local de urbanism anexat se aplica zonei studiate in cadrul PUZ-ului determinand permisiuni si constrangeri urbanistice , arhitecturale si edilitare pentru noua zana de locuite propusa .

Art. 1. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

Alin. 1. Profilul functional admis

- * constructii de locuinte
- * lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente

Art. 2. Tipul interzis de utilizare si ocupare a terenului

*constructii industriale ,de depozitare sau de servicii

*constructii care adapostesc orice activitati poluante ,nocive

*constructii pentru echipare cu instalatii tehnologice , altele decat cele prevazute a deservi zona

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu .

Pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona studziata se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri

Vor fi interzise in zona activitatile economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul .apa, sau solul.

In ipoteza ca una din fuctiunile admise in zona este susceptibila de zgomote se vor cere studii si avize specifice care sa demonstreze ca s-au luat masuri de protectie la zgomot .prin proiectare .

Art. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Constructiile propuse in zona vor respecta toate prevederile legale privind siduranta in exploatare si PSI .

Alin. 1. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane:

* Fatadele laterale si posterioarele cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si

cele principale si in armonie cu acestea

* Sunt admise constructii din lemn cu conditia respectarii normelor de izolare termica si a normelor PSI in vigoare

* Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip rezidential. Este interzisa utilizarea lor improprie

* Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi

* Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza

* Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spatii publice

* Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile trebuie amplasate

- la frontul stradal sau aliniament pentru zona de locuinte indicat in Plan de situatie, Reglementari Urbanistice – zonificari pl. 3

Distanta minima de la o constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil . Se va tine cont de prevederile codului civil a normelor de insorire si a R.G.U.

Distanta minima de la constructie pana la limita separatoare sudica va fi de minim 1,30m

Distanta minima de la o constructie pana la limita separatoare vestica respectiv estica va fi de 0,00 m

Spatiile pentru functiuni care pretind iluminat natural , vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina naturala , cu respectarea normativelor in vigoare.

Se recomanda ca toate cladirile unde se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminare naturala .

. Procentul de ocupare a terenului POTmax admis =40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului CUT max = 0,95

Art. 7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulatii, accese, stationari

Alin. 1. Executia lucrarilor de sistematizare se va face pentru a reduce la minim eventualele decalaje intre drumurile publice si carosabilele de incinta, dupa caz in etapele de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde

Alin. 2. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Accesul in incinta va fi rezolvat intr-o maniera care sa permita vehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre multiple

Alin. 3. Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari ale trotuarelor

Alin. 4. Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice

Alin. 5. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje

Alin. 6. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 si a normativelor in vigoare, separat pentru personal, clienti, autovehicule transport

Art 8. Regulicu privire la echiparea edilitara

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce impune restrictia in zona

Nu se vor pune in functiune cladiri ce nu au asigurate toate utilitatile impuse de normele si normativele in vigoare

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

Este obligatorie bransarea la reseaua de alimentare cu apa a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o pretind.

Alimentarea cu apă potabilă a constructiei propuse se va realiza prin extinderea retelei de incinta existenta pe amplasament.

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

Bransarea constructiei la reseaua de ape uzate din zona este obligatorie. Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

b) Ape pluviale

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul pluvial existent pe strada , iar eventualele intubari, traversari rutiere, se vor dimensiona corespunzator.

B. Retele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele electrice.

Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

B.2. Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele de telefonie. Instalatiile de telefonie si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare

C. Retele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1. Termoficare

Nu se recomanda un sistem centralizat.

C.2. Alimentarea cu gaze naturale

Retelele de alimentare cu gaze naturale si racordul la acestea se va realiza subteran; cladirea propusa se va racorda la reseaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului. Firida de bransare va fi amplasata in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejuririlor

Art.9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

Alin. 1. Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici minime:

* suprafata 150 mp

* front stradal min. 8 ml

* terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtiunea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4 alin. 1

Alin. 2. Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile

Art. 5. Amplasarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

* la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03A

Art .10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii plantate

* Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente

* Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 50 mp de teren neconstruit.

* Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare

* Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art .11. Unitati si subunitati fuctionale

Puz-ul de fata este impartit intr-o singura unitate functionala , zona studiata fiind mica , respectiv o zona de locuinte .

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

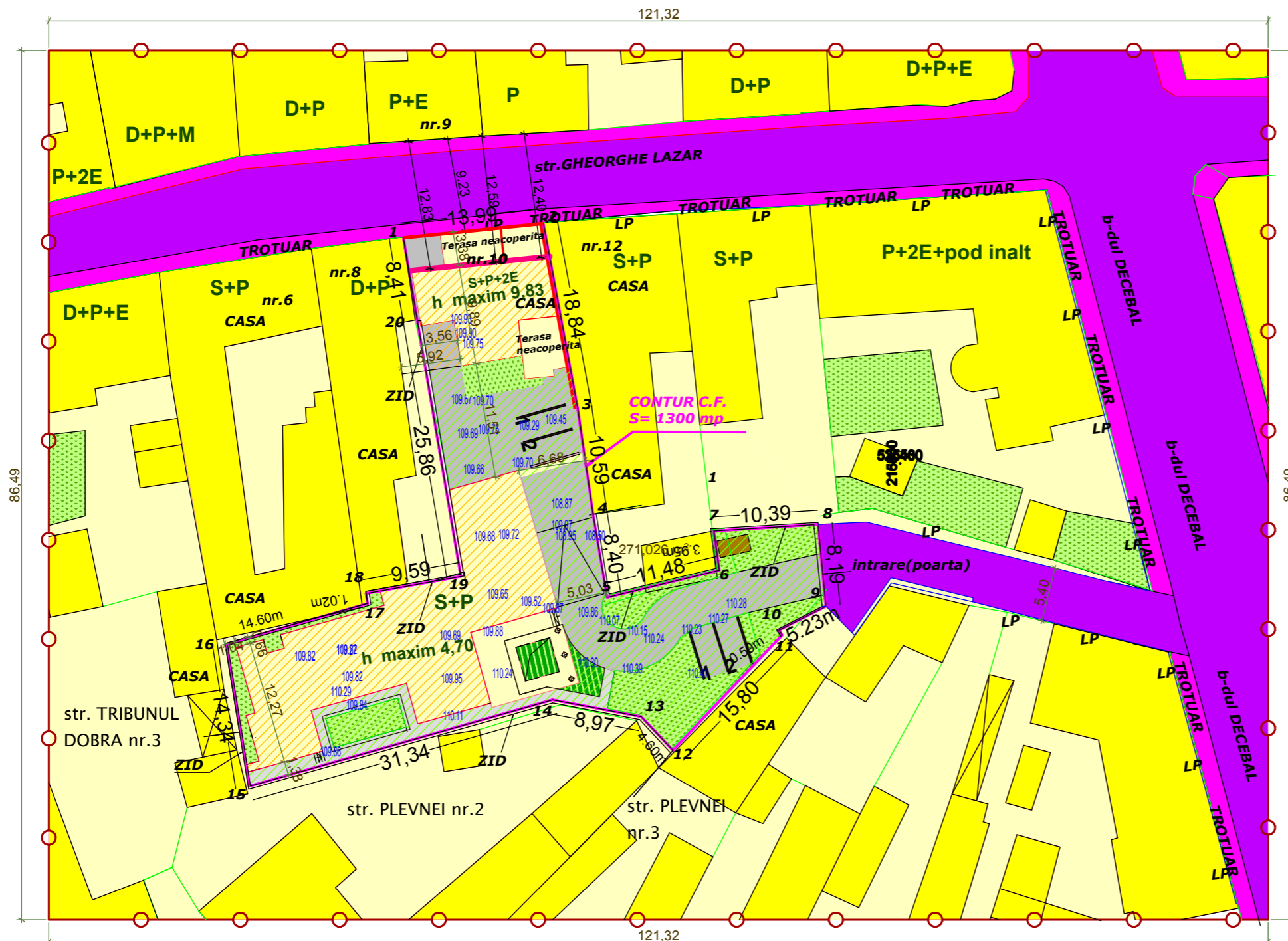
Profil fuctional admis :

- locuinte
- circulatii auto , pietonale, parcaje
- spatii verzi ,plantatii de protectie

Întocmit,
arh. Maran Radu

3 Reglementari urbanistice

PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



LEGENDA:

- - limita zonei studiate
- limita incinta propuneri
- zona pentru locuinte
- zona pentru spatii verzi, circulatii si parcare auto
- cai de comunicatie carosabila de interes public
- cai de comunicatie pietonala de interes public
- platforma gunoi
- retragere de la frontul staral pentru cladirea S+P+2E

POT	EXISTENT	PROBUS
	15,36 %	40,00%
CUT	0,33	0,95

Bilant teritorial de incinta

Destinatia teren	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	199,68	15,36	519,31	39,95
-Terase neacoperite	-	-	60,08	4,62
-Cai de circulatie pietonala	-	-	22,08	1,70
-Cai de circulatie carosabila	882,93	67,92	387,86	29,83
-Zone verzi amenajate	-	-	295,67	22,75
-Zona verde neamenajata	207,39	15,95	-	-
-Tehnico-edilitare	10,00	0,77	15,00	1,15
TOTAL	1300,00	100,00	1300,00	100,00

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatia teren	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	4003,41	38,15	4323,04	41,20
-Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	3529,79	33,64	3116,88	29,70
-Cai de circulatie pietonala de interes public	495,85	4,73	495,85	4,73
-Cai de circulatie carosabila de interes public	1934,12	18,43	1934,12	18,43
-Zone verzi amenajate	247,44	2,36	543,11	5,18
-Zona verde neamenajata	207,39	1,98	-	-
-Tehnico-edilitare	75,00	0,71	80,00	0,76
TOTAL	10493,00	100	10493,00	100

S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar: PASCA FLORIN SI PASCA SIMONA Arad, str. C.D. LOGA, nr.3	Proiect nr. 59/2012
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Construire doua corpuri de cladire cu destinatia de locuire ARAD, str. Gheorghe Lazar, nr. 10
SEF PROIECT	c.arh. Bus Eva		Data: 18.09.2012	FAZA P.U.Z
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. 03
URBANISM	arh. Maran Radu			
DESENAT	Florina Onica			