 <p>SC TARA PLAN SRL Mun.Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr.15/A, 310010 Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p>	Pr. nr. 179/2020 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE” Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.	
--	--	--

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **“ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”**
- Amplasament: mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad.
- Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.
CF 304822 ARAD
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: aprilie 2020

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. TRANSDARA S.A.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 576/23.03.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 13/19.05.2020, eliberate de Primăria Mun.Arad.

Amplasamentul este situat în intravilan, in partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confecției, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Terenul studiat are o suprafața de 29.932 mp conform extras C.F. nr. 304822 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a S.C. TRANSDARA S.A., avand categoria de folosinta de curti constructii (conform C.F. nr. 304822 Arad).

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deservesc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – strada Liviu Rebreanu

Est – teren proprietate privata

Sud – teren proprietate privata Statul Roman

Vest – S.G. Apele Romane – sediul Arad

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Crearea celor 2 parcele, dintre care 1 parcela destinata zonei rezidentiale – locuinte colective cu regim mediu/mare de inaltime cu functiuni complementare servicii/comert si 1 parcela destinata functiunii de servicii/comert.
- b) Constructii noi: imobile zona rezidentiala locuinte colective cu regim mediu/mare de inaltime, cu spatii de servicii si comert la parterul acestora si imobile cu destinatia de servicii/comert.
- c) Dotari tehnico-edilitare, platforma gospodareasca
- d) Sistemalizare verticala a terenului
- e) Platforme circulabile si locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Accese carosabile si pietonale in incinta

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat in studiu se afla in U.T.R. 13, subzona unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Indicatorii urbanistici existenti prevazuti prin P.U.G., U.T.R. nr. 13 sunt:

P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%

P.O.T. zona industrială pentru zonele existente - nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

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

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

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

- P.U.G. Municipiul Arad;
- Certificat de urbanism nr. 576/23.03.2020, eliberat de catre Primaria Mun. Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 13/19.05.2020 eliberat de Primaria Mun. Arad;
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 49684/07.09.2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform PUG –terenul se afla in U.T.R. 13, intr-o subzona de unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deservesc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara), Universitatea Vasile Goldis (in sediul fostei fabrici de confectii MODA). Pozitionarea si dimensiunea terenului studiat il califica pentru noua functiune, in relatie cu zona imediat invecinata.

Functiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala de locuinte colective, aflate in

imediate vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni de servicii si comert, institutii publice (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara).

Constructiile nou propuse se vor integra in ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Liviu Rebreanu, precum si pe una dintre laturile amplasamentului, fata de terenul studiat, se afla imobile P+4 cu destinatia de locuinte colective.

In imediata vecinatate a amplasamentului se afla si una dintre facultatile Universitatii Vasile Goldis, care a generat deja in zona o circulatie pietonala crescuta, implicit o cerere de servicii cu spatii aferente, comert, de tipul cafenele, birouri de copiat acte, curatatorie.

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E.

Realizarea unei zone de locuinte colective in imediata vecinatate a zonei universitare, faciliteaza cazarea unui numar mare de persoane care lucreaza/studiază in imediata apropiere.

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. Deasemenea, in imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si reseaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 m.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilan mun.Arad, in partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confectii, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

Nord – strada Liviu Rebreanu

Est – teren proprietate privata

Sud – teren proprietate privata Statul Roman

Vest – S.G. Apele Romane – sediul Arad

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deservesc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri. Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,80 NMN (sud-vest) și +108,30 NMN (nord-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 Liviu Rebreanu, aflat la nord de proprietate. Actualmente, exista un singur acces auto pe proprietate.

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. TERRA TEHNIK S.R.L. studiul geotehnic nr. 857/2020.

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

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate;
- amplasamentul investigat este ocupat de o serie de construcții propuse pentru demolare;

- stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul umpluturii fiind identificate pământuri de natură necoezivă în alternanță cu pământuri coezive până la adâncimea de investigare de 7,00 m față de CT;
- apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimi cuprinse între 2,40 și 3,00 m față de CT (NH = -2,40 - -3,00 m);
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic va intra în contact cu fundațiile imobilelor propuse.
- lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate mare.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci necoezive, alcătuit din praf nisipos sau nisip prăfos.

Adâncimea de fundare optimă pentru construcțiile propuse va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcțiilor propuse.

Soluțiile de fundare pentru o posibilă construcție cu regim de înălțime de P+8E sunt:

- a) fundarea directă la adâncimea de 3,50 m;
- b) fundarea indirectă prin intermediul incluziunilor rigide sau a piloților încastrați până la adâncimea minimă de 3,50 m față de CT;
- c) fundarea pe teren îmbunătățit prin înlocuirea terenului slab cu o pernă de balast;
- d) fundarea pe teren îmbunătățit prin metoda compactării prin impuls.

2.4 Circulația:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordică a amplasamentului studiat.

Actualmente, există un singur acces auto și pietonal pe proprietate, de dimensiuni adaptate funcțiunii existente. Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentație, se propune realizarea acceselor auto și pietonale în incinta pentru fiecare parcelă nouă propusă în parte, după cum urmează:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m și 1 racord nou la parcela pentru ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislației în vigoare, între strada Liviu Rebreanu și parcelele propuse.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni între cele două accese propuse pe amplasament, între parcela 1 și 2.

Accesul pietonal în incinta reglementată se va realiza atât în dreptul celor 3 accese auto nouă propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

2.5. Ocuparea terenurilor:

În zona studiată, terenurile au folosința curții construcții.

Terenul este amplasat într-un cartier central al municipiului Arad, într-o zonă cu vecinătăți parcele cu funcțiuni rezidențiale locuințe colective, servicii și comerț, sedii de instituții centralizate (Apele Române, Direcția de Sănătate Veterinară), Universitatea Vasile Goldis (în sediul fostei fabrici de confecții MODA). Poziționarea și dimensiunea terenului studiat îl califică pentru noua funcțiune, în relație cu zona imediat învecinată.

Conform C.F. nr. 304822 Arad, pe teren există următoarele construcții :

Crt.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Observații/Referințe
------	-------	------------------------	-----------------	----------------------

A1.1	304822-C1	Constructii industriale si edilitare	262	S. construita la sol:262 mp; S. construita desfasurata:262 mp; 1 corp cladire dormitor si birouri P+2
A1.2	304822-C2	Constructii industriale si edilitare	209	S. construita la sol:209 mp; S. construita desfasurata:209 mp; 1 corp cladire birouri P+1
A1.3	304822-C3	Constructii industriale si edilitare	44	S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:44 mp; 1 statie hidrofor P
A1.4	304822-C4	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 statie pompe P
A1.5	304822-C5	Constructii industriale si edilitare	298	S. construita la sol:298 mp; S. construita desfasurata:298 mp; 1 rezervor apa P
A1.6	304822-C6	Constructii industriale si edilitare	41	S. construita la sol:41 mp; S. construitadesf.:41 mp; 1 statie alimentare carburanti P
A1.7	304822-C7	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construitadesfasurata:4 mp; 1 depozit carburanti S
A1.8	304822-C8	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construitadesfasurata:4 mp; 1 depozit carburanti S
A1.9	304822-C9	Constructii industriale si edilitare	9	S. construita la sol:9 mp; S. construita Desfas.:9 mp; 1 statie pompa apa potabilaP
A1.10	304822-C10	Constructii industriale si edilitare	9	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; 1 cabina pompe P
A1.11	304822-C11	Constructii industriale si edilitare	67	S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; 1 decantor S
A1.12	304822-C12	Constructii industriale si edilitare	45	S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; 1 anexa statie spalare
A1.13	304822-C13	Constructii industriale si edilitare	6	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; 1 atelier P
A1.14	304822-C14	Constructii industriale si edilitare	95	S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; 1 atelier P
A1.15	304822-C15	Constructii industriale si edilitare	198	S. construita la sol:198 mp; S. construita Desf.:198 mp; 1 statie spalare mecanicaP
A1.16	304822-C16	Constructii industriale si edilitare	45	S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; 1 rampa P
A1.17	304822-C17	Constructii industriale si edilitare	2.454	S. construita la sol:2454 mp; S. construita desfasurata:2454 mp; 1 hala intretinere P
A1.18	304822-C18	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 rezervor aer comprimat P
A1.19	304822-C19	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 rezervor aer comprimat P
A1.20	304822-C20	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 exhaustor P
A1.21	304822-C21	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 cos de fum P
A1.22	304822-C22	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 buncar S
A1.23	304822-C23	Constructii industriale si edilitare	32	S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; 1 magazie P
A1.24	304822-C24	Constructii industriale si edilitare	101	S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:101 mp; 1 magazie P
A1.25	304822-C25	Constructii industriale si edilitare	100	S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; 1 magazie P
A1.26	304822-C26	Constructii industriale si edilitare	33	S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; 1 magazie P
A1.27	304822-C27	Constructii industriale si edilitare	31	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; 1 magazie P
A1.28	304822-C28	Constructii industriale si edilitare	6	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; 1 spalator grasimi P
A1.29	304822-C29	Constructii industriale si edilitare	790	S. construita la sol:790 mp; S. construita desfasurata:790 mp; 1 ateleir mecanic P
A1.30	304822-C30	Constructii industriale si edilitare	16	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; 1 atelier sudura P

Înainte ca lucrările propuse prin prezentul PUZ să fie realizate, construcțiile existente pe amplasament vor fi demolate.

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitățile existente în zona, și anume: energie electrică, rețea de apă rece, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

- **a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.**
- **b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 2,2 km față de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiată nu este inundabilă.**
- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. –ului cât și împrejurimile acestuia.**

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

Existența unor riscuri tehnologice:

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

La sud-est de amplasament, la o distanță de aproximativ 105 m, se află un depozit suprateran de carburanți.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse, din contra, funcțiile nou propuse sunt în continuarea celor existente în zona, și anume zona de locuințe colective, spații servicii și comerț.
- Terenul este amplasat într-un cartier central al municipiului Arad, într-o zonă cu vecinătăți parcele cu funcțiuni rezidențiale locuințe colective, servicii și comerț, sedii de instituții centralizate (Apele Române, Direcția de Sănătate Veterinară), Universitatea Vasile Goldis (în sediul fostei fabrici de confecții MODA), adică într-o zonă dezvoltată și foarte accesibilă în relație cu centrul orașului. Actualmente, terenul se află într-o zonă cu funcțiunea de unități industriale și depozite nepoluante.

2.7. Echiparea edilitară:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitățile existente în zona, și anume: energie electrică, rețea de apă rece, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Noua dezvoltare propusă implică însă o repositionare și redimensionare a tuturor bransamentelor la utilități.

Cele două loturi vor avea noi bransamente, funcție de soluțiile tehnice validate de furnizorii de utilități.

2.7.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă potabilă și pentru uz menajer este asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Liviu Rebreanu, în fața amplasamentului.

2.7.2. Canalizare menajeră

Incinta este racordată la sistemul de canalizare al municipiului Arad, aflată pe strada Liviu Rebreanu, în fața amplasamentului.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt colectate și deversate în rețeaua existentă strădală, aflată pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu energie termică a incintei se face cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.6. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor de pe amplasament se face printr-un racord la rețeaua strădală existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.7. Gospodărirea comunala:

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

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

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

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

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

2.8. Probleme de mediu:

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

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

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată pe timpul lucrărilor de execuție de deșuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat după finalizarea execuției lucrărilor de construcție, prin măsurile stabilite în documentația tehnică privind autorizarea lucrărilor de construcție.

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

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA deține mai multe corpuri de clădiri în care se desfășoară activitatea societății, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de

cladire care deservesc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.

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

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre canalizarea existenta pe strada Liviu Rebreanu.

Apele pluviale colectate de pe platforma/parcarea ce va fi realizata pe parcela 1 cu destinatia de servicii si comert vor fi deversate in canalizarea pluviala existenta pe strada Liviu Rebreanu doar dupa trecerea lor prin desnisipator si separator de hidrocarburi.

2.8.4. Dupa aprobarea PUZ-ului, inainte de obtinerea Autorizatiei de Construire, va fi solicitata Autorizatia de Demolare a constructiilor existente in incinta.

Lucrarile de demolare vor fi realizate conform documentatiei tehnice ce va fi aprobata de Agentia pentru Protectia Mediului tinand cont de faptul ca actualmente in incinta exista inclusiv rezervor subteran de carburanti, data fiind natura si specificul activitatii Transdara S.A.

Materialele rezultate in urma dezafectarii incintei vor fi depozitate in baza contractelor de prestari servicii de catre societati comerciale autorizate in acest sens.

Lucrarile de demolare vor fi supravegheate si documentate pe masura executarii lor, amplasamentul va fi curatat si neutralizat daca local este cazul.

La momentul la care Transdara SA va decide ca va inceta activitatea curenta pe amplasamentul studiat pentru a se pregati de executia lucrarilor ce urmeaza a fi autorizate, va fi notificata Agentia pentru Protectia Mediului.

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

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- Pe terenul reglementat prin PUZ , S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate instalatii de telecomunicatii aflate in exploatare. In acest sens, se vor respecta distantele minime impuse de SR8591/1997 si conditiile din Avizul nr. 222/25.08.2020, emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată negativ 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, tinând cont de faptul că prin prezentul PUZ se va scoate o activitate cu profil de transport din zona de locuințe învecinate.

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat în studiu se află în U.T.R. 13, subzona unități industriale și depozite nepoluante în 13 c. Conform P.U.G., funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire - zona rezidențială. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spații comerciale și prestări servicii.

S-a parcurs etapa I din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente nu a fost consultată de nicio persoană. Nu au fost formulate obiecții.

S-a parcurs etapa a II a din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente nu a fost consultată de nicio persoană. Nu au fost formulate obiecții.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

Ridicarea 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 si in zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de tema:Funcțiunea principală solicitată de investior este zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu/mare de inaltime, cu amenajarile aferente si zona servicii si comert.

Se propune divizarea terenului in 2 parcele, rezultand urmatoarele suprafete: Lot 1: 6.002 mp, Lot 2: 23.930 mp.

Pe Parcela nr. 1, in suprafata de 6.002 mp, se propune realizarea unei zone cu destinatia servicii si comert, cu amenajarile aferente.

Pe Parcela nr. 2, in suprafata de 23.930 mp, se propune realizarea unei zone cu destinatia locuinte colective cu regim mediu/mare de inaltime si partial cu functiuni complementare servicii/comert la parterul imobilelor.

Funcțiunile complementare noilor parcele sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi, imprejmuiri, realizarea acceselor auto si pietonale.

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

Conform P.U.G. –terenul se afla in U.T.R. 13, intr-o subzona de unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deserve sc partea tehnica pentru flota companiei (hala,.depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri. Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Indicatorii urbanistici existenti, prevazuti prin PUG, in UTR nr. 13, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia. P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%. P.O.T. zona industriala pentru zonele existente nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse intre +106,80.NMN si +108,30 NMN.Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordurile carosabile la strada Liviu Rebreanu.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim P+8E, inaltime maxima de 29,00m. Cota terenului sistematizat va fi maxim +108,50 NMN. Inaltimea maxima a constructiilor propuse vor fi de +138,50 NMN.Totodata, aceasta va tine cont de conditiile avizului de la Autoritatea Aeronautica Civila.

Perimetrul de constructibilitate propus este reprezentat in plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesele auto si pietonale pe amplasament se propun a se realiza si in continuare tot din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordica a amplasamentului studiat.

Actualmente, exista un singur acces auto si pietonal pe proprietate, cu o latime foarte mare, adaptat destinatiei actuale a amplasamentului . Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentatie, se propune realizarea acceselor auto si pietonale in incinta pentru fiecare parcela nou propusa in parte, dupa cum urmeaza:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m si 1 racord nou la parcela pentru iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare, intre strada Liviu Rebreanu si parcelele propuse.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni intre cele doua accese propuse pe amplasament.

Accesul pietonal in incinta reglementata se va realiza atat in dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cat si in dreptul spatiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat in primul registru construit.

Trotuarul existent pe strada Liviu Rebreanu nu va intrerupt prin prevederile prezentului PUZ, acesta va traversa prin fata proprietatii intregul front stradal. Nu se prevad imprejuriri la frontul stradal al proprietatii studiate. Accesul pietonal in incinta se va face liber, coroborat cu amenajarile din interiorul amplasamentului.

Execuția lucrărilor:

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

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

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

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

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **29.932 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 304822 Arad, in proprietate privata S.C. TRANSDARA S.A.,

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime in regim de inaltime maxim P+8E, cu functiuni complementare si a unei zone de servicii/comert in regim de inaltime maxim P+3E, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Astfel se doreste in primul rand **schimbarea destinatiei terenului** ce face obiectul prezentei documentatii, din zona unitati industriale si depozite nepoluante, in zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu/mare de inaltime si zona servicii si comert.

Totodata, se doreste lotizarea incintei in 2 parcele independente.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

-schimbarea destinatiei terenului si dezafectarea intregii incinte actuale prin lucrari de demolare ale constructiilor existente pe amplasament.

-lotizarea terenului in 2 parcele

-asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.

-Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si zona servicii si comert.

-Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.

- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile și spațiile verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Crearea celor 2 parcele, dintre care 1 parca destinata zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime cu functiuni complementare servicii/comert si 1 parca destinata functiunii de servicii/comert.
- b) Constructii noi: imobile zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la parterul acestora si imobile cu destinatia de servicii/comert.
- c) Dotari tehnico-edilitare, platforma gospodareasca
- d) Sistemalizare verticala a terenului
- e) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Acces carosabil si pietonal in incinta

Se propune realizarea unei zone cu functiune zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime cu functiuni complementare servicii/comert, compusa din 2 parcele individuale, din care:

Parcela nr. 1: S. teren: aproximativ 6.002,00 mp

Functiune principala: Zona de servicii si comert

Functiuni admise: Zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, maxim P+3E

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

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor constructii cu destinatia de servicii si/sau comert, de tip supermarket.

Parcela nr. 2: S. teren: aproximativ 23.930,00 mp

Functiune principala: zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime

Functiuni admise: spatii de servicii si/sau comert la parterul imobilelor de locuinte colective, pentru subzonele functionale Lc1 si Lc2

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

Este permis ca suprafetele propuse pentru noile parcele sa fie redimensionate in timpul operatiunilor de parcelare, cu conditia respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor constructii cu functiunea de comert si/sau servicii, de tip supermarket - alimentatie publica si amenajarile aferente functiunii (echipare tehnico-edilitara, platforme auto, platforma menajera, etc). Regimul de inaltime maxim admis este de P+3E, inaltime maxima 17 m.

Pe parcela nr. 2 se propune realizarea unor constructii de locuinte colective, avand regim de inaltime variabil: maxim P+4E pentru imobilul propus la frontul stradal (Lc1), maxim P+6E in al doilea registru de constructii propuse (Lc2), respectiv maxim P+8E constructiile aflate in ultimul registru (Lc3).

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E, iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E.

Imobilele aflate in primul si in al doilea registru construit (subzonele Lc1 si Lc2), permit realizarea la parterul acestora a unor spatii cu destinatia de servicii si/sau comert (corp de cladire A, B, C, D - plansa 02A_Reglementari Urbanistice).

Al treilea registru de constructii (subzona Lc3), avand regim de inaltime de maxim P+8E vor fi destinate exclusiv functiunii rezidentiale - locuinte colective(corp de cladire E, F, G, H, I - plansa 02A_Reglementari Urbanistice).

Pe parcela nr. 2 se propune a fi realizat un numar de aproximativ 410 apartamente si in plus, spatiile de servicii/comert de la parterul imobilelor din primele doua registre construite, cu o suprafata de pana la 2.800 mp.

Apartamentele propuse vor avea 1,2 sau 3 camere.

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

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

B. Parcari

In interiorul parcelei nr. 1, se propun platforme carosabile si parcari pentru autoturisme.

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

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

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

In interiorul parcelei nr. 2, se propun platforme carosabile, trotuare si parcari pentru autoturisme.

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

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime se amenajeaza minim 1 loc de parcare / apartament).

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

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

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

C. Platforma carosabila

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordica a amplasamentului studiat.

Actualmente, exista un singur acces auto si pietonal pe proprietate. Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentatie, se propune realizarea acceselor auto si pietonale in incinta pentru fiecare parcela nou propusa in parte, dupa cum urmeaza:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m si 1 racord nou la parcela pentru iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare, intre strada Liviu Rebreanu si parcelele propuse.

Accesul pietonal in incinta reglementata se va realiza atat in dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cat si in dreptul spatiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat in primul registru construit.

D. Platforma menajera

Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, 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 vor amenaja platforme menajere, amplasate in imediata apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevazute cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Intre aceste platforme menajere si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

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:

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII SI COMERT

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 10% din totalul suprafetei parcelei.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.
- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 acopera necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 este de minim 20,00% din totalul parcelei nr. 2.

Aceasta suprafata de zona verde este compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca pentru copii amenajate
- parcuri inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi).

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 securitate 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 securitatea 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 fixări 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 56.950 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	INCINTA REGLEMENTATA - SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO- EDILITARE, ZONE VERZI).	29.932	52,56%	0	0,00%
2	TEREN VIRAN - PLATFORMA BETONATA - EXISTENT	4.575	8,03%	4.575	8,03%
	TEREN VIRAN	4.174	7,33%	4.174	7,33%
3	SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) - EXISTENT	2.412	4,23%	2.412	4,23%
4	ZONA SERVICII SI COMERT - INSTITUTII PUBLICE, - APELE ROMANE, DIRECTIA DE SANATATE VETERINARA	4.298	7,55%	4.298	7,55%
5	ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE - EXISTENT	5.573	9,79%	5.573	9,79%
7	CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE	3.140	5,51%	3.140	5,51%
8	ZONE PIETONALE - TROTUARE SI PARCARI STRADALE - EXISTENT	2.730	4,80%	2.696	4,73%
	TEREN AFERENT ACCESELOR PE PROPRIETATE - DOMENIU PUBLIC	116	0,20%	150	0,26%
9	ZONA DE SERVICII SI COMERT - SUPERMARKET - PROPUȘ				
	Constructii (max. 30% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	1.800,60	3,16%
	Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	3.601,20	6,33%
	Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	600,20	1,05%
10	ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME				

Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	7.179,00	12,61%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehni co-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	11.965,00	21,01%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	4.786,00	8,41%
TOTAL GENERAL	56.950	100%	56.950	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 29.932mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA REGLEMENTATA- SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE, ZONE VERZI)	29.932,00	100%	0,00	0,00%
ZONA DE SERVICII SI COMERT -SUPERMARKET				
LOT: 1 S = 6.002 mp 20,05 % din incinta reglementata				
Constructii (max. 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.800,60	6.02%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	3.601,20	12.03%
Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	600,20	2,00%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT				
LOT: 2 S = 23.930 mp 79,95% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	7.179,00	23.98%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	11.965,00	39,97%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.786,00	15,99%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA

PROPUNERE

Spatiu verde amenajat aferent zonei de servicii si comert	600,20	2,00%
Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime	4.786,00	15,99%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	5.386,20	17,99%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

Parcela nr. 1, Steren: 6.002 mp :

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Sc max. = 1.800 mp

Sd max. = 7.200 mp

Parcela nr. 2, Steren: 23.930 mp:

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,90

Sc max. = 7.179 mp

Sd max. = 45.467 mp

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată,conf. extras: - CF nr. 304822 Arad, S = 29.932 mp – S.C. TRANSDARA S.A.	

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,80 NMN (sud-vest) și +108,30NMN (nord-est).

Cota CTS este prevazuta in jurul valorii de +108,50 NMN, functie de solutiile propuse la urmatoarele faze de proiectare.

In interiorul celor doua parcele nou create se propun platforme carosabile si parcare pentru autoturisme. Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi amenajate pe proprietate.

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

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime se amenajeaza un numar de minim 410 locuri de parcare (minim 1 loc / apartament).

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

1. Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
2. Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
3. Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

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

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Se propune realizarea unor constructii cu regim de inaltime intre P+4E si P+8E si o inaltime maxima cuprinsa intre 17 m si 29 m. In zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului, se afla constructii cu un regim de inaltime P+4E.

Constructiile propuse pe parcela nr. 2 vor avea o forma dreptunghiulara, încadrându-se in perimetrul constructibil, conform plansa 02A Plan Reglementari Urbanistice.

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.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.1** destinata functiunii principale de zona Servicii si comert este de maxim P+3E.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 17,00 m.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr. 2** destinata functiunii de zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime, cu functiuni complementare servicii/comert este de maxim P+4E (subzona Lc1), maxim P+6E (subzona Lc2), maxim P+8E (subzona Lc3).

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de maxim 17,00 m (subzona Lc1), maxim 23,00 m (subzona Lc2), maxim 29,00 m (subzona Lc3),

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, incepand cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu (inaltime maxima 17 m). Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E (inaltime maxima de 23 m) iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E (inaltime maxima de 29 m).

3.5.3. Regimul de aliniere:

Parcela nr. 1 -ZONA SERVICII SI COMERT

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 15,00 m fata de aliniamentul cel mai apropiat de carosabil

Fata de limita posterioara:

- minim 3,00 m

Fata de limitele laterale:

- min. 15,00 m fata de limita vestica a parcelei;

- minim 3,00 m fata de limita estica a parcelei

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc)

Parcela nr. 2 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 3,00 m

Fata de limita posterioara:

- minim 15,00 m

Fata de limitele laterale:

- min. 10,00 m fata de limita vestica si estica a parcelei;

- minim 6,00 m fata de limita nordica a parcelei (limita comuna cu parcela nr. 1)

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-

edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc). Amenajarile tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel incat sa asigure o accesibilitate distribuita uniform de catre utilizatori.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse pe fiecare parcela in parte sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte constructii.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

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

Se va intocmi studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel putin egala cu înălțimea cladirii celei mai înalte.

Pentru solutia de mobilare propusa prin prezenta documentatie, s-a intocmit studiu de insorire. Principalele directii de abordare a Studiului de Insorire au fost urmatoarele:

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

Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine -21° 17' 31.4736" E, latitudine-46° 10' 51.2148" N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.

- o Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 8:20 si 16:00.

Concluzii ale studiului de insorire:

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

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

- A. Insorirea fatadei sudice a blocului nr. 100 respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC A.
- B. Insorirea fatadelor estice si relatia dintre blocurile din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I
- C. Insorirea fatadelor vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de înălțime maxim propus P+8E

A. Insorirea fatadei sudice a blocului nr. 100 respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC A.

Conform plansei anexate studiului de insorire, se poate observa ca fatada sudica a blocului nr. 100 amplasat vis-à-vis de cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare BLOC A, are asigurata luminarea naturala in intervalul 8:20 – 9:50, asigurandu-se astfel insorirea camerelor de locuit 1 1/2 ore/zi la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

B. Insoirea fatadelor estice si relatia dintre blocurile din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai).

Conform plansei anexate studiului de insoire, incepand cu orele 11:30 - 13:00 fatadele blocurilor din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

C. Insoirea fatadelor vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de inaltime maxim propus P+8E (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai)

Conform plansei anexate studiului de insoire, incepand cu orele 14:00 - 15:30 fatadele vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de inaltime maxim propus P+8E beneficiaza de 1 1/2 ora de iluminare naturala, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

In urma efectuarii studiului de insoire a obiectivului propus – **CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE**, str.Liviu Rebreanu, nr.95, 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 insoirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.1** destinata functiunii principale de zona Servicii si comert este de maxim P+3E.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 17 m (+125,50 NMN).

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr. 2** destinata functiunii de zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime cu functiuni complementare servicii/comert este de maxim P+4E (subzona Lc1), maxim P+6E (subzona Lc2), maxim P+8E (subzona Lc3).

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de maxim 17,00 m (subzona Lc1), maxim 23,00 m (subzona Lc2), maxim 29,00 m - +138,50 NMN (subzona Lc3).

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu (inaltime maxima 17 m). Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E (inaltime maxima 23 m) iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E (inaltime maxima 29 m).

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Parcela nr. 1, Steren: 6.002 mp :

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Parcela nr. 2, Steren: 23.930 mp:

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,90

Prin solutia de arhitectura prefigurată, concept propus, 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.

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII SI COMERT

- Spatiu verde amenajat propus este minim 10% din totalul suprafetei parcelei.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.
- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 acopera necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 este de minim 20,00% din totalul parcelei nr. 2.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Noua dezvoltare propusa implica inasa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Cele doua loturi vor avea noi bransamente, functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

Necesarul de apă potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica, aflata pe strada Liviu Rebreanu, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la rețeaua de apa potabila a orasului.

Racordarea parcelelor la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat între str. Liviu Rebreanu 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 țeavă 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, conform avizului tehnic emis de Compania de Apa Canal Arad la momentul executiei lucrarilor de schimbare bransament.

In timpul elaborarii prezentului PUZ a fost obtinut de la Compania de Apa Canal Arad acord nr.16504/21.08.2020.

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 imobile 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, în funcție 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 existentă pe strada Liviu Rebreanu, funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

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

Amplasamentul studiat este deja racordat la rețeaua stradala de canalizare menajera, dar noua funcțiune și organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la rețeaua aflată pe strada Liviu Rebreanu.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

- apa pluviala 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 caminul de racord.
- apa pluviala curată de pe învelișul clădirii va fi colectată și transportată printr-o rețea separată până la caminul de racord propus.

Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua existentă stradala, de pe strada Liviu Rebreanu, prin intermediul caminelor de racord propuse.

Chiar dacă actualmente există bransament la rețeaua de canalizare pluvială, noua funcțiune și organizare a incintei studiate impun ca și aceste bransamente să fie repositionate și reinnoite.

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut de la Compania de Apa Canal Arad acord nr.16504/21.08.2020.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică:

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

Incalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice cu funcționare pe gaz metan, pentru fiecare apartament individual sau o centrală termică pe fiecare imobil, amplasat la parterul imobilelor.

Incalzirea spațiilor interioare se va face prin una din următoarele soluții: cu ajutorul sistemului centralizat de încălzire al orașului, cu centrală termică pentru fiecare imobil în parte sau prin intermediul centralelor termice individuale.

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut de la DELGAZ grid avizul nr.212533600/17.08.2020. Condițiile stabilite în aviz sunt preluate în prezentul PUZ.

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.

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

3.6.6. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, pentru fiecare parcelă, se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu inclusiv dacă va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat în incintă. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament.

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.

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.

Cablurile 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.

Proiectarea și executarea lucrărilor 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 lucrărilor, 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 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.

Chiar dacă actualmente există bransament la rețeaua de energie electrică, noua funcțiune și organizare a incintei studiate impun ca și aceste bransamente să fie repositionate și reinnoite.

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut de la E Distribuție Banat aviz de amplasament nr.321323245/27.08.2020. Condițiile impuse prin avizul emis sunt preluate în prezentul PUZ.

3.6.7. Rețele de telecomunicații

Pe terenul reglementat prin PUZ, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare. În acest sens, se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997 și condițiile din Avizul nr. 222/25.08.2020, emis de către TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zonă 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.

In timpul elaborarii prezentului PUZ a fost obtinut de la RCS&RDS aviz neconditionat nr.463/17.08.2020. Prevederile avizului sunt respectate de prezentul PUZ.

In timpul elaborarii prezentului PUZ a fost obtinut aviz Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr.14312/03.09.2020. Prevederile avizului sunt respectate de prezentul PUZ.

3.6.8. Gospodarie comunală:

Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, 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 vor amenaja platforme menajere, amplasate in imediata apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevazute cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Intre aceste platforme menajere si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

Referitor la solutiile privind organizarea platformelor menajere in incinta, pe durata elaborarii PUZului a fost obtinut avizul D.S.P. Arad notificare 415/17.09.2020.

3.6.9. Transport in comun, parcaje:

In imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si reseaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 mp.

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

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

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime se amenajeaza un numar de 410 locuri de parcare (minim 1 loc / apartament).

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

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

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

Se estimeaza un numar de aproximativ 410 de locuri de parcare pentru parcela nr. 2. Pentru parcela nr. 1, se estimeaza 60 locuri de parcare.

3.7. Protectia mediului:

Functiunea propusa prin PUZ – locuire colectiva si spatii prestari servicii si/sau comert – 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 de la autoturismele parcate in incinta.

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

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, 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 Liviu Rebreanu.

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

- Dezafectarea constructiilor ce tin de statie alimentare carburanti, se va face respectand Normativul NP004/2003.

La dezafectarea benzinărilor fixe și transportabile sunt obligatorii anumite măsuri pregătitoare executării lucrărilor în condiții de siguranță cum sunt:

- separarea zonei sau a incintei respective cu panouri demontabile, în scopul împiedicării accesului autovehiculelor și a persoanelor neautorizate;

- afișarea pe perimetrul incintei a inscripțiilor de atenționare asupra pericolului. Standardele de referință sunt: STAS 297 și SR ISO 6309;

- scoaterea de sub tensiune a consumatorilor electrici;

- golirea tuturor instalațiilor de carburanți (rezervoare, conducte, dispozitive etc.) și evacuarea carburanților din incinta benzinăriei, operație ce se efectuează de personal specializat;

- suflarea conductelor, spălarea și ștergerea pereților rezervoarelor astfel încât să nu mai existe carburanți sau reziduuri de carburanți;

- asigurarea mijloacelor tehnice de stingere a incendiilor în cantitățile și tipurile corespunzătoare lucrărilor și pericolului acestora;

- instruirea personalului asupra pericolului și măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor specifice activităților pe care le vor desfășura.

Începerea lucrărilor de dezafectare nu este admisă decât după verificarea de către factorii implicați în această activitate (beneficiar, executant) a condițiilor de execuție fără pericol de incendiu sau explozie și realizarea integrală și corespunzătoare a măsurilor pregătitoare.

Acțiunea de dezafectare a benzinăriei fixe începe cu demontarea elementelor componente ale instalației de livrare carburanți, de regulă invers ordinei de montaj a acesteia, respectiv demontarea distribuitoarelor de carburanți (pompe benzine, motorine), a conductelor pe tronsoane și a racordurilor pe rezervoare.

Pe măsura demontării se vor sufla cu aer elementele demontate și se vor evacua din stație.

La demontarea componentelor instalațiilor este interzisă utilizarea focului deschis, precum și a sculelor care pot produce scânteii prin lovire.

Dezafectarea rezervoarelor de carburanți se efectuează prin extragerea hidrocarburilor, umplerea cu apă, urmată de golire, uscare, închidere și transport. De asemenea se poate utiliza dezafectarea prin utilizarea neutralizatorilor de hidrocarburi.

Demolarea construcțiilor supraterane se realizează numai după demontarea elementelor recuperabile (tâmplării interioare și exterioare, placări, învelitori, instalații, echipamente etc.). Toate elementele și materialele refofosibile sunt după caz, depozitate în locuri stabilite care să nu impiezeze asupra lucrărilor, sau se evacuează în afara benzinăriei.

Folosirea utilajelor mecanice se face numai în condiții sigure astfel încât să nu provoace incendiu și să nu deterioreze instalații sau echipamente nedemontate sau neevacuate.

Toate componentele demontate, care pot fi refofosite, vor fi recondiționate în ateliere specializate.

Deseurile reciclabile vor fi colectate, ambalate și predate unităților specializate.

Refofosirea pieselor, subansamblurilor și a elementelor de instalații este admisă numai dacă se asigură funcționarea acestora la parametrii proiectați și în condiții de siguranță.

Pe timpul operațiilor de postutilizare a benzinărilor, o atenție deosebită trebuie acordată utilizării focului deschis (sudură, fumat etc.).

După dezafectarea benzinărilor fixe sau transportabile, proprietarul va lua toate măsurile necesare pentru refacerea terenului și a mediului înconjurător.

Demolarea celorlalte cladiri aflate pe amplasament nu prezinta probleme din punct de vedere al mediului.

Din punct de vedere al conditiilor de mediu, modificarile aduse prin prezentul PUZ pentru intreaga zona cu care se invecineaza amplasamentul aduc un plus de confort rezidentilor. Faptul ca se va elimina folosirea incintei ca si autobaza si sediu societate de transport si stabilirea noii functiuni rezidentiale si de servicii imbunatatesc calitatea locuirii in aceasta zona.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Funciunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla într-o zona preponderent rezidentiala de locuinte colective, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni de servicii si comert, institutii publice (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara).

Constructiile nou propuse se vor integra in ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Liviu Rebreanu, fata de terenul studiat, se afla imobile P+4 cu destinatia de locuinte colective.

In imediata vecinatate a amplasamentului se afla si campusul Universitatii Vasile Goldis, care a generat deja in zona o circulatie pietonala crescuta, implicit o cerere de servicii cu spatii aferente, de tipul cafenele, birouri de copiat acte, curatatorie.

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E.

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

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. De asemenea, in imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si reseaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 m.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:

Nu se constata disfuncionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective, cu functiuni complementare spatii servicii si comert.

3.9. Obiective de utilitate publica:

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

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

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.

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. 13, 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 **rezidențial - locuințe colective, servicii și comerț 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:

- Crearea a 2 parcele, dintre care 1 parcelă destinată zonei rezidențiale cu regim mediu/mare de înălțime (maxim P+8E) cu funcțiuni complementare servicii/comerț și 1 parcelă destinată funcțiunii de servicii/comerț.
- Construcții noi: imobile zona rezidențială cu regim mediu/mare de înălțime, cu funcțiuni complementare spații de servicii/comerț la parterul acestora și imobile cu destinația de servicii/comerț.
- Realizarea acceselor pe proprietate pentru cele două parcele propuse.
- 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, de pe strada Liviu Rebreanu.

4.3. **Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a 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.
- Creșterea confortului rezidenților din zona prin schimbarea funcțiunii existente (cea de autobază) în funcțiune rezidențială-locuire colectivă și servicii/comerț.

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:

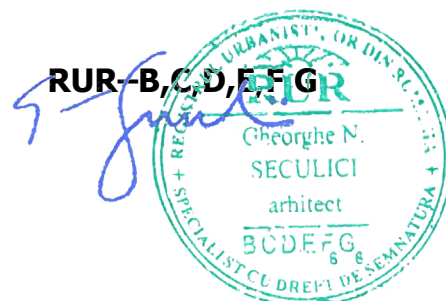
- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrărilor propuse prin prezenta documentație.


Intocmit,

arch. TUTU Andreea

Urbanism: arch. Gheorghe SECULICI

RUR-B,C,D,E,F,G



 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T.Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p>	Pr. nr. Faza: Den. pr.: Beneficiar:	179/2020 PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE” mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad S.C. TRANSDARA S.A.
---	--	---

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL–LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE” mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad

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

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ –29.932 mp conform Extras CF. 304822 Arad.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei “CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”jud. Arad, intravilan

mun. Arad, str. LiviuRebreanu, nr.95, amplasata pe parcela identificata cadastral:

- CF nr. 304822 Arad, nr. topografic 304822, S = 29.932 mp

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

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

Baza legală a elaborării RLU:

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

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

- **Zona studiată** are suprafața de **56.950 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
 - amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Liviu Rebreanu în incinta reglementată, in contextul noii organizari propuse prin prezenta documentatie.
 - Se vor realiza noi accese si iesiri de pe proprietate pentru cele doua parcele nou create.
 - Totodata se doreste racordarea si bransarea retelelor de utilitati a celor doua parcele create.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **29.932 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 304822 Arad, in proprietate privata S.C. TRANSDARA S.A.,
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:
 - Schimbarea functiunii existente in functiune rezidentiala locuire colectiva si servicii/comert.
 - delimitarea a 2 parcele individuale, dintre care 1 parcela destinata zonei rezidentiale locuire colectiva cu regim mediu/mare de inaltime si 1 parcela destinata functiunii de servicii/comert.
 - realizarea unei zone rezidentiale-locuire colectiva cu regim mediu/mare de inaltime in regim de inaltime de pana la P+8E si a unei zone de servicii/comert in regim de inaltime maxim P+3E, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, retragerile impuse, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, accese auto si pietonale.

Se propune realizarea unei zone mixte - zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime si zona de servicii/comert, compusa din 2 parcele individuale, din care:

Parcela nr. 1: S. teren: aproximativ 6.002,00 mp

Parcela nr. 2: S. teren: aproximativ 23.930,00 mp

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în incintă.

Zonificarea funcțională a incintei studiate a fost evidențiată în planșa de *REGLEMENTARI URBANISTICE* a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional și ca funcționalitate 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 "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI ACCESE", împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, parcela CF nr. 304822 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 INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ART. 1 Zone construite protejate

Terenul nu se află într-o zonă protejată și nici nu cuprinde valori de patrimoniu construit de interes național sau local.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 2 Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ

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 impuse prin avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane

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 bransarea/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.
- (5) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare vor respecta conditiile impuse prin avizele insolocitate prin Certificatul de Urbanism.

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. 13, subzona unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform PUG, functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Indicatorii urbanistici existenti prevazuti prin PUG, UTR nr. 13 sunt:

P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%

P.O.T. zona industriala pentru zonele existente - nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din doua unitati functionale independente, si anume:

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1)

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2)

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 ISco - Unitate functionala - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1) s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:

P.O.T. = S.C./S.teren x 100 = maxim 30,00%

C.U.T. = S.C.D./S. Teren = maxim 1,20

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

P.O.T. = S.C./S.teren x 100 = maxim 30,00%

C.U.T. = S.C.D./S. Teren = maxim 1,90

(4) Regim de inaltime propus:

Pentru ISco - Unitate functionala - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1) :
maxim P+3E, H maxim la cornisa = 17,00 m, (maxim +125,50 NMN)

Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2):

maxim P+8E, H maxim la cornisa = 29,00 m, (maxim +138,50 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.

Se va intocmi studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

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 7 m fata de drumul public –strada Liviu Rebreanu.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizul 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 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 cornisa a constructiilor.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

Pentru **parcela nr. 1**, constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal cel mai apropiat de carosabil de min. 15,00 m , respectiv 7 m fata de limita de proprietate retrasa fata de carosabil.

Pentru **parcela nr. 2**, constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal de minim 3,00 m.

ART. 12 Amplasarea in interiorul parcelei

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

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

Pentru parcela nr. 1- ZONA SERVICII SI COMERT

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 3,00 m

Distanța minimă față de limita de proprietate estică va fi minim 3,00 m

Distanța minimă față de limita de proprietate vestică va fi minim 15,00 m.

Pentru parcela nr. 2 - ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 15,00 m

Distanța minimă față de limita de proprietate vestică și estică va fi minim 10,00 m

Distanța minimă față de limita nordică a parcelei (pe segmentul unde există limita comună cu parcela nr. 1) va fi de minim 6,00 m.

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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.

Se propune realizarea acceselor auto și pietonale în incinta pentru fiecare parcelă nouă propusă în parte, după cum urmează:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m și 1 racord nou la parcelă pentru ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislației în vigoare, între strada Liviu Rebreanu și parcelele propuse.

Accesul pietonal în incinta reglementată se va realiza atât în dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

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

Se va realiza o trecere de pietoni între cele două accese propuse pe amplasament.

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

ART. 14 Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal pentru fiecare parcelă în parte, din strada Liviu Rebreanu, aflată la nord de terenul studiat din trotuarul stradal.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale în incinta reglementată se vor realiza atât în zona celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea

executarii constructiilor poate fi permisa in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi.

- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
- (4) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara se va realiza din strada Liviu Rebreanu.

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) Rețelele 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) Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Rețelele, 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 Parcelarea

Prezenta documentatie propune realizarea a doua loturi independente, initiale parcela nr.1 si parcela nr.2, cu posibilitatea parcelarii ulterioare a acestora cu conditia respectarii reglementarilor impuse de prezentul regulament de urbanism.

ART. 19 Inaltimea constructiilor

- (1) Pentru ISco - Unitate functionala - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1) :

maxim P+3E, H maxim la cornisa = 17,00 m, (maxim +125,50 NMN)

- (2) Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2):

maxim P+8E, H maxim la cornisa = 29,00 m, (maxim +138,50 NMN)

ART. 20 Aspectul exterior al constructiilor

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

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

ART. 21 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.
- (3) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea rezidentiala va fi de minim 1 loc parcare /apartament si cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- (4) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea servicii si comert va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
 Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
 In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.
- (5) Realizarea parcarilor se va face fara afectarea domeniului public.

ART. 22 Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, respectand prevederile

legale privind protectia mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicata.

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

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII SI COMERT

- Spatiu verde amenajat propus va fi de minim 10% din totalul suprafetei parcelei nr.1.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.
- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 va trebuie sa acopere necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.
- Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 va fi de minim 20,00% din totalul parcelei nr. 2.
- Suprafata de zona verde poate cuprinde:
 - zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon.
 - locuri de joaca pentru copii amenajate.
 - parcuri inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi).

ART. 23 Imprejmuiri

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

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

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,00 m.

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. "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE" amplasata in intravilanul municipiului Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad.

Au fost delimitate doua zone funcționale principale, si anume:

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1)

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2)
În unitatile funcționale s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1):
rezervată pentru imobilele servicii și comerț- funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și protecției mediului.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ**

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2)
rezervata pentru imobile de locuire colectiva, cu functiuni complementare , si anume parter comercial/prestari servicii, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și protecției mediului.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Cc2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- **Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- **SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **SP3 – subunitate functionala – LOC DE JOACA AMENAJAT**
- **TE2 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ**

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform planșa 03A - Reglementari urbane.

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1)

Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

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

Funcțiunea dominantă a zonei este comerț și servicii:

- comerț cu amănuntul, produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip hypermarket;
- servicii publice administrative și private;
- servicii și comerț specializat (ex. magazine piese auto, mecanice, electronice, piese de mobilier, reprezentanțe, showroom-uri);
- construcții administrative pentru sedii de birouri;
- Construcții de turism : ex. hotel, motel, pensiune;

Funcțiuni admise ale zonei:

- locuire colectivă, până la un regim de înălțime P+3E
- locuințe de serviciu subordonate funcțiunii principale,

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de servicii/comerț:

- împrejurimi perimetrice
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei.

B. Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 30%, CUT 1,2, regim de înălțime max. admis).

C. Utilizări interzise:

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

D. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbansitici:

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

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime de maxim P+3E, înălțime maximă 17 m

Regim de aliniere:

- Construcțiile nou propuse pe parcela nr. 1 se vor amplasa cu o retragere față de aliniamentul stradal de minim 15,00 m (aliniamentul stradal mai apropiat de carosabil), respectiv 7,00 m față de aliniamentul stradal mai retras față de carosabil.

Amplasarea pe parcela:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform planșa *Reglementari Urbanistice*:

- 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.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanța minimă a clădirilor propuse față de limita posterioară va fi de minim 3,00 m.
- Distanța minimă a clădirilor propuse față de limita de proprietate estică va fi de minim 3,00 m.
- Distanța minimă a clădirilor propuse față de limita de proprietate vestică va fi de minim 15,00 m.
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc).
- Se va ține cont că distanța dintre construcțiile independente propuse pe fiecare parcelă în parte să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte construcții.
- Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Subunități functionale:

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

- Realizarea acceselor carosabile și pietonale pe terenul reglementat se va realiza prin amenajarea accesului rutier și pietonal cu strada Liviu Rebreanu, aflată pe latura nordică a amplasamentului.

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de minim 10 m.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

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

parcaje

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia in interiorul parcelei nr. 1
- Latimea platformelor carosabile destinate circulatiei din interiorul incintei va fi de minim 5,00 m
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Numarul locurilor de parcare pentru functiunea servicii si comert va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
 - Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
 - In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

SP1- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

- Se vor amenaja spatii verzi decorative si de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon.
- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate de minim 10,00% din totalul parcelei nr. 1.
- suprafata de zona verde amenajata va acoperi necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona servicii si/sau comert.
- In suprafata de zona verde se calculeaza: zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon; parcari inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi).

TE1 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

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

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2), având următoarele subunități functionale:

Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+6E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Lc3 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+8E

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E (Lc1), P+6E (Lc2), P+8E (Lc3).

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amanunț, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1, Lc2).
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1, Lc2).
- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

- construcții de agrement : locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2, Lc3).
- împrejurimi perimetrice (Lc1, Lc2, Lc3).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2, Lc3).

B. Utilizări permise cu condiții:

- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia sa nu fie incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile acesteia, respectiv sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului.
- Cu conditia elaborarii PUZ, pentru constructii cu functiuni amintite la punctul A, care nuse integreaza in parametrii urbanistici propusi prin prezenta documentatie (POT 30%, CUT 1,9, regim de inaltime max. admis).

C. Utilizari interzise:

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice.
- Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora

D. Interdictii temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbanistici:

-POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 1,9

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+4E, inaltime maxima 17 m (Lc1)
- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+6E, inaltime maxima 23 m (Lc2)
- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+8E, inaltime maxima 29 m (Lc3)

Regim de aliniere:

- Constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal de minim 3,00 m.

Amplasarea pe parcela:

- Distanța minima a constructiilor proiectate fata de limita posterioara va fi de minim 15,00 m.
- Distanța minima a constructiilor proiectate fata de limita de proprietate vestica si estica va fi minim 10,00 m.
- Distanța minima a constructiilor proiectate fata de limita nordica a parcelei (limita comuna cu parcela nr. 1) va fi de minim 6,00 m.
- Distanțele minime acceptate intre constructiile propuse vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri (H/2), dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea conditiilor de insorire si iluminat natural, precum si a principiilor de estetica urbana. (Lc1, Lc2, Lc3)
- Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajarilor

tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc).

- Se vor respecta distantele minime prevazute in Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5. (Lc1, Lc2, Lc3)

Subunități functionale:

Cc2-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 Liviu Rebreanu, aflata pe latura nordica a amplasamentului.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m si 1 racord nou la parcela pentru iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

Cp2 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia in interiorul parcelei nr. 2
- Latimea platformelor carosabile destinate circulatiei din interiorul incintei va fi de minim 5,00 m
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Se va realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.(Lc1, Lc2, Lc3)

SP2- 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 20,00% din totalul parcelei nr. 2.
- suprafata de zona verde amenajata va acoperi necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala cu functiuni complementare .

- In suprafata de zona verde se calculeaza: zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon; locuri de joaca pentru copii amenajate; parcuri inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi).

SP3- LOC DE JOACA AMENAJAT

- Se va amenaja un loc de joaca, amplasat in apropierea zonelor verzi amenajate.
- Echipamentele precum si lucrarile de amenajare a parcului de joaca trebuie sa respecte cerintele de securitate prevazute in HG 1102 / 2002, precum prescriptiile tehnice ale PT R 19 / 2002.

TE2- ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platformele gospodaresti se vor amplasa pe latura vestica si sudica a parcelei nr. 2, preferabil in zona accesului carosabil in incinta, sau pe un traseu accesibil carosabil.
- Constructiile destinate echiparii tehnico-edilitare se pot realiza in afara perimetrului de construibilitate impus in prezenta documentatie.
- Platforma gospodărească se va amplasa si realiza cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

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

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p>	Pr. nr. 179/2020 Faza: Den. pr.: Beneficiar:	PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE” mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad S.C. TRANSDARA S.A.
---	---	--

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **“ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”**
- Amplasament: mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad.
- Număr proiect: 179/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

2. **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Accesele organizate pe terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului PUZ-ului se vor executa prin grija si cheltuiala acestuia. Terenul aferent circulatiei auto si pietonale pentru accesul la viitoarele parcele ramane in proprietate privata.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

3. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi;
- II. racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- III. amenajare accese rutiere si pietonale la parcele
- IV. sistematizarea verticală a terenului
- V. platforme carosabile și parcaje
- VI. trotuare de incintă
- VII. amenajare zone verzi

b. parcelare teren conform PUZ aprobat

c. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi

- d. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție
e. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție
f. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

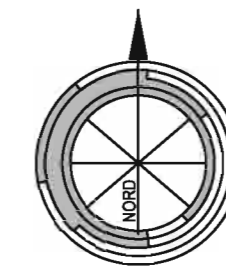
LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
PARCELARE	Ianuarie-februarie 2021	S.C. TRANSDARA S.A.
Construcții noi (servicii și comerț, locuințe colective)	Cu începere din ianuarie 2021	S.C. TRANSDARA S.A, Viitorul proprietar al parcelei
Obținere Certificate de Urbanism	Ianuarie 2021	S.C. TRANSDARA S.A, Viitorul proprietar al parcelei
Obținere Autorizații de Construire	Aprilie - Mai 2021	S.C. TRANSDARA S.A, Viitorul proprietar al parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iunie 2021	S.C. TRANSDARA S.A, Viitorul proprietar al parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iunie 2023	S.C. TRANSDARA S.A, Viitorul proprietar al parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Iulie 2023	S.C. TRANSDARA S.A, Viitorul proprietar al parcelei

Însușit:

S.C. TRANSDARA S.A.
administrator Ioan HORVAT

Întocmit:

Arh. TUTU Andreea

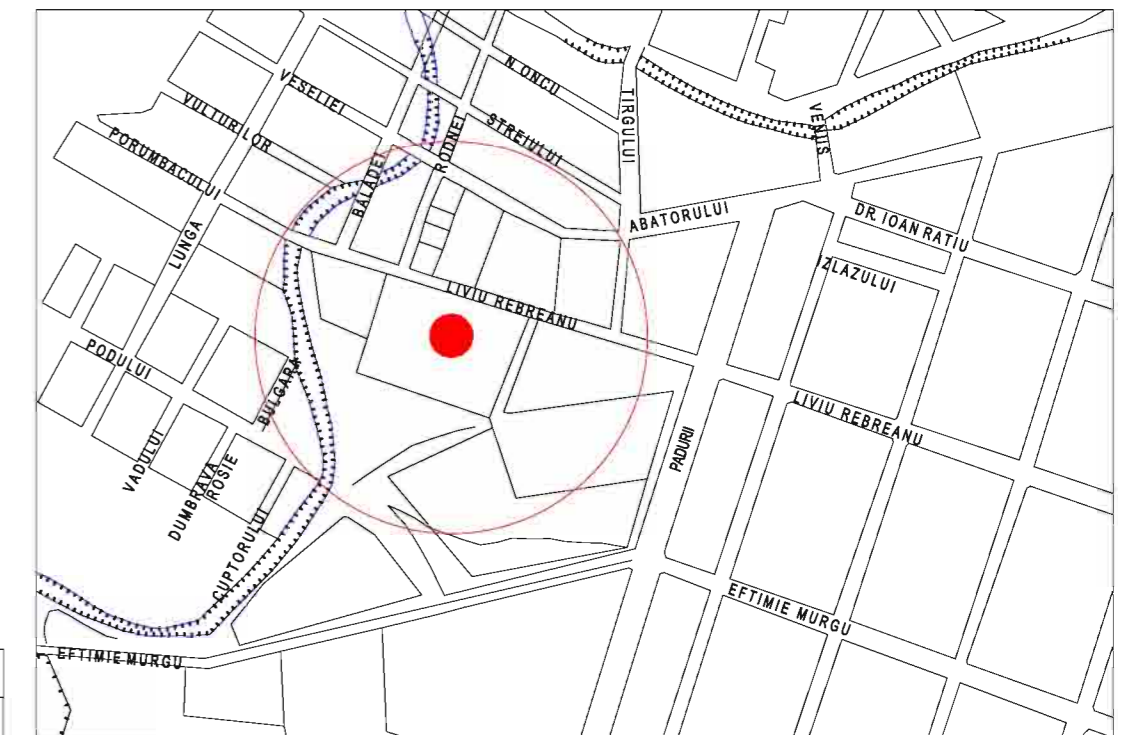


STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACESE mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:5000



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526785.469	214090.966	61.486
2	526728.461	214067.932	16.590
3	526713.079	214061.717	20.745
4	526693.864	214053.897	19.108
5	526676.019	214047.065	21.998
6	526655.587	214038.914	23.703
7	526664.505	214016.952	2.837
8	526661.885	214015.863	27.175
9	526671.571	213990.472	3.042
10	526674.408	213991.571	153.675
11	526728.498	213847.730	72.039
12	526795.830	213873.345	23.137
13	526817.440	213881.611	24.069
14	526839.863	213890.359	28.368
15	526866.302	213900.640	150.326
16	526812.709	214041.088	7.825
17	526805.073	214039.378	14.383
18	526799.980	214052.830	7.639
19	526797.251	214059.964	33.165

S(1)=29932.13mp P=711.310m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
cad.304822	CC	29932	
teren in folosinta	CC	6600	Imobil imprejuit cu gard din beton
Total		36532	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Sup.construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	208	CORP CLADIRE DORMITOR SI BIROURI-P+2
C2	CIE	209	CORP CLADIRE BIROURI-P+1
C3	CIE	44	STATIE HIDROFOR-P
C4	CIE	4	STATIE POMPE-P
C5	CIE	288	REZERVOR APA-P
C6	CIE	41	STATIE ALIMENTARE CARBURANTI-P
C7	CIE	4	DEPOZIT CARBURANTI-S
C8	CIE	4	DEPOZIT CARBURANTI-S
C9	CIE	9	STATIE POMPA APA POTABILA-P
C10	CIE	9	CABINA POMPE-P
C11	CIE	67	DECANTOR-S
C12	CIE	45	ANEXA STATIE SPALARE-P
C13	CIE	6	ATELIER-P
C14	CIE	95	ATELIER-P
C15	CIE	198	STATIE APALARE MECANICA-P
C16	CIE	45	RAMPA-P
C17	CIE	2454	HALA INTRETINERE-P
C18	CIE	1	REZERVOR AER COMPRIMAT-P
C19	CIE	1	REZERVOR AER COMPRIMAT-P
C20	CIE	1	EXHAUSTOR-P
C21	CIE	4	COS DE FUM-P
C22	CIE	4	BUNCAR-S
C23	CIE	32	MAGAZIE-P
C24	CIE	101	MAGAZIE-P
C25	CIE	100	MAGAZIE-P
C26	CIE	33	MAGAZIE-P
C27	CIE	31	MAGAZIE-P
C28	CIE	6	SPALATOR GRASIM-P
C29	CIE	790	ATELIER MECANIC-P
C30	CIE	10	POST TRAFIC/ATELIER SUDURA-P

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad
- Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.
- SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE NEPOLUANTE In 13c (Constructii industriale si editilare), CU AMENAJARILE AFERENTE (platforme carosabile, parcuri, amenajari tehnico-edilitare, zone verzi)
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp

CIRCULATII

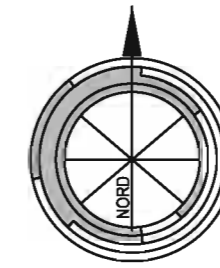
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
- CIRCULATII CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN VIRAN - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE NEPOLUANTE - EXISTENT
- ZONE VERZI - EXISTENT

Suprafata in FOLOSINTA
S=6600mp

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. TRANSDARA S.A.	
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACESE		PR. NR.: 179/2020	
ADRESA: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad		FAZA: S.O.	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA:	1:1000
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	OBIECT:	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA
Desenat:	arh. Andreea TUTU	febr. 2020	NR. PLANSA: 01 A



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE

mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

5 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

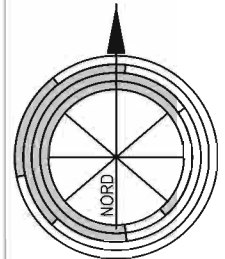


- Legenda**
- Retea electrica existenta pe stalpi de beton
 - LES Linie electrice subterana propusa
 - Camin de tragere
 - PT Post de transformare propus
 - Zona protectie post trafo
 - AR Rețea apă rece potabilă existentă
 - ARP Conductă apă rece proiectată
 - CME Rețea canalizare apă menajera existentă
 - CME Rețea canalizare apă menajera proiectată
 - CMP Rețea canalizare apă menajera proiectată
 - CAP Cămin de apometru - apa rece - propus
 - CMpr Cămin de vizitare - canalizare menajeră - propus
 - CMi Cămin de inspecție - canalizare menajeră - propus
 - He Hidrant exterior suprateran - Dn80
 - Instalatie TELEKOM Romania - existent
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad
 - Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA PARCELE PROPUSE

Verificator, Expert:	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL	SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006			Denumire proiect: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015			Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.R.L. Amplasament: MUN. ARAD, STR. LIVIU REBREANU, NR. 95, CF NR. 304822 ARAD Obiect: EDILITARE
Sef proiect:	arh. GHEORGHE SECULICI		SCARA 1:1000	Denumire plansa:
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN		05. 2020	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN			PLANSA IE05

ZONA FUNCTIONALA:
ISco1 UNITATE COMERT / SERVICII (PARCELA NR. 1)
 SUBUNITATI:
 Cc1 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
 Cp1 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje
 SP1 SPATII VERZI AMENAJATE
 TE1 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA

Lc UNITATE LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (PARCELA NR. 2)
 SUBUNITATI:
 Lc1 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
 Lc2 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+6E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
 Lc3 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+8E
 Cc2 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
 Cp2 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje
 SP2 SPATII VERZI AMENAJATE
 SP3 LOC DE JOACA AMENAJAT
 TE2 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRANSFORMARE ETC



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE

mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

3 POSIBILITATI DE MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE, ZONE VERZI).	29.932,00	100%	0,00	0,00%
ZONA DE SERVICII SI COMERT LOT: 1 S = 6.002 mp 20,05 % din incinta reglementata				
Constructii (max. 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.800,60	6,02%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	3.601,20	12,03%
Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	600,20	2,00%
ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT - LOT: 2 S = 23.930 mp 79,95% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	7.179,00	23,98%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	11.965,00	39,97%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.786,00	15,99%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPUERERE	
Spatiu verde amenajat aferent zonei de servicii si comert		600,20	2,00%
Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime		4.786,00	15,99%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA		5.386,20	17,99%

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
451	526785.561 214090.830	13.783
186	526790.451 214077.944	26.801
43	526799.959 214052.886	14.444
54	526805.073 214039.378	7.825
57	526812.709 214041.088	21.348
98	526820.320 214021.143	30.319
61	526831.129 213992.816	39.086
72	526845.063 213956.298	32.903
113	526856.794 213925.557	26.669
144	526866.302 213900.640	13.490
288	526853.729 213895.751	14.877
290	526839.863 213890.359	24.069
296	526817.440 213881.611	23.137
445	526795.830 213873.345	9.301
300	526787.137 213870.036	20.317
302	526768.147 213862.814	42.019
446	526728.879 213847.861	0.402
33	526728.503 213847.718	0.480
34	526728.334 213848.167	153.205
452	526674.051 213991.433	2.660
44	526671.571 213990.472	28.965
66	526661.248 214017.535	3.132
453	526664.197 214018.591	9.736
68	526661.176 214027.846	12.382
2	526657.334 214039.617	20.115
454	526676.019 214047.065	19.108
450	526693.864 214053.897	20.745
119	526713.079 214061.717	21.686
10	526733.257 214069.663	24.762
13	526756.265 214078.817	10.073
14	526765.461 214082.927	21.598

S(1)=29932.04mp P=709.438m

P+3, Hmax cornisa=12m
ISco1 POT 30%
 CUT 1,20
 ZONA SERVICII/COMERT

P+4E,P+6E,P+8E, Hmax 29 m
Lc POT 30%
 CUT 1,90
 ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT

INDICATORI URBANISTICI :

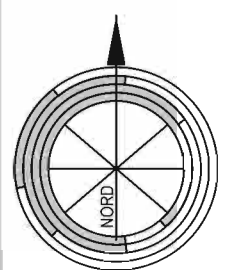
PARCELA 1
 Functie dominanta: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni admise: Zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, parcaje, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20
 Regim de inaltime: max. P+3E, Inaltime maxima : 17 m
 Zona verde amenajata pentru functiunea de zona servicii si comert: min 10% din suprafata parcelei .

PARCELA 2
 Functie dominanta:
 ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, SERVICII/COMERT
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT la parterul imobilelor
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,90
 Regim de inaltime:
 Lc1: P+4E, Inaltime maxima: 17,00 m
 Lc2: P+6E, Inaltime maxima: 23,00 m
 Lc3: max. P+8E, Inaltime maxima: 29,00 m
 Zona verde amenajata pt. functiunea Zona rezidentiala: min 20% din suprafata parcelei.

- #### LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad
 - Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- #### CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
 - ACCES CAROSABIL - PROPUS
- #### ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TEREN VIRAN - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE NEPOLUANTE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - PROPUS
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT/SERVICII - PROPUS
 - ZONA DE SERVICII / COMERT - PROPUS
 - ZONE VERZI - EXISTENT
 - ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
 - ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPUS
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA
 - PARCELE PROPUSE

PROIECTANT: TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363	BENEFICIAR: S.C. TRANSDARA S.A.
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE	PR. NR.: 179/2020
ADRESA: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:1000
Proiectat: arh. Andreea TUTU	OBIECT: POSIBILITATI DE MOBILARE
Desenat: arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSĂ: POSIBILITATI DE MOBILARE
	NR. PLANSĂ: 03 A

ZONA FUNCTIONALA:
ISco1 UNITATE COMERT / SERVICII (PARCELA NR. 1)
SUBUNITATI:
 Cc1 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
 Cp1 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje
 SP1 SPATII VERZI AMENAJATE
 TE1 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA
Lc UNITATE LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (PARCELA NR. 2)
SUBUNITATI:
 Lc1 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
 Lc2 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+6E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
 Lc3 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+8E
 Cc2 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
 Cp2 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje
 SP2 SPATII VERZI AMENAJATE
 SP3 LOC DE JOACA AMENAJAT
 TE2 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRANSFORMARE ETC



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE

mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE, ZONE VERZI).	29.932,00	100%	0,00	0,00%
ZONA DE SERVICII SI COMERT LOT: 1 S = 6.002 mp 20,05 % din incinta reglementata				
Construcții (max. 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.800,60	6,02%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	3.601,20	12,03%
Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	600,20	2,00%
ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT - LOT: 2 S = 23.930 mp 79,95% din incinta reglementata				
Construcții (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	7.179,00	23,98%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	11.965,00	39,97%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.786,00	15,99%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPOUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent zonei de servicii si comert		600,20	2,00%
Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime		4.786,00	15,99%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA		5.386,20	17,99%

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
451	526785.561	214090.830	13.783
186	526790.451	214077.944	26.801
43	526799.959	214052.886	14.444
54	526805.073	214039.378	7.825
57	526812.709	214041.088	21.348
98	526820.320	214021.143	30.319
61	526831.129	213992.816	39.086
72	526845.063	213956.298	32.903
113	526856.794	213925.557	26.669
144	526866.302	213900.640	13.490
288	526853.729	213895.751	14.877
290	526839.863	213890.359	24.069
296	526817.440	213881.611	23.137
445	526795.830	213873.345	9.301
300	526787.137	213870.036	20.317
302	526768.147	213862.814	42.019
446	526728.879	213847.861	0.402
33	526728.503	213847.718	0.480
34	526728.334	213848.167	153.205
452	526674.051	213991.433	2.660
44	526671.571	213990.472	28.965
66	526661.248	214017.535	3.132
453	526664.197	214018.591	9.736
68	526661.176	214027.846	12.382
2	526657.334	214039.617	20.115
454	526676.019	214047.065	19.108
450	526693.864	214053.897	20.745
119	526713.079	214061.717	21.686
10	526733.257	214069.663	24.762
13	526756.265	214078.817	10.073
14	526765.461	214082.927	21.598

S(1)=29932.04mp P=709.438m

P+3, Hmax cornisa=12m
ISco1 POT 30%
 CUT 1,20
 ZONA SERVICII/COMERT



P+4E, P+6E, P+8E, Hmax 29 m
Lc POT 30%
 CUT 1,90
 ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1
 Functiune dominanta: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni admise: Zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, rețele si amenajări tehnico-edilitare.
 P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20
 Regim de inaltime: max. P+3E, Inaltime maxima : 17 m
 Zona verde amenajata pentru functiunea de zona servicii si comert: min 10% din suprafata parcelei .

PARCELA 2
 Functiune dominanta:
 ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, SERVICII/COMERT
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT la parterul imobilelor
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, parcaje, rețele si amenajări tehnico-edilitare.
 P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,90
 Regim de inaltime:
 Lc1: P+4E, Inaltime maxima: 17,00 m
 Lc2: P+6E, Inaltime maxima: 23,00 m
 Lc3: max. P+8E, Inaltime maxima: 29,00 m
 Zona verde amenajata pt. functiunea Zona rezidentiala: min 20% din suprafata parcelei.

- #### LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad
 - Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- #### CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS
 - ACCES CAROSABIL - PROPOS
- #### ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TEREN VIRAN - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE NEPOLLUANTE - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - PROPOS
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - PROPOS
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT/SERVICII - PROPOS
 - ZONA DE SERVICII / COMERT - PROPOS
 - ZONE VERZI - EXISTENT
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE - PROPOS
 - ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA PARCELE PROPUSE

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 102/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14 BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363	BENEFICIAR: S.C. TRANSDARA S.A.
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE	PR. NR.: 179/2020
ADRESA: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	NR. PLANSA: 02 A
Proiectat: arh. Andreea TUTU	SCARA: 1:1000
Desenat: arh. Andreea TUTU	febr. 2020
DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1553 / 2020

Întocmit astăzi, **28/08/2020**, privind cererea **76127** din **07/08/2020**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **1321** din **29/07/2020**

1. Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.

2. Executant: Iovescu Daniel Ioan

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL SUPTOR AL DOCUMENTATIEI P.U.Z si R.L.U

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Urbanism 576	23.03.2020	act administrativ	Primaria Municipiului
constatator	24.04.2020	act administrativ	ONRC ARAD
CF 304822	17.07.2020	act administrativ	BCPI Arad
Cerere 1.45	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
PLANSA 1.47	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
calcul	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
Borderou 1.29	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
Aviz PUZ 1321	29.07.2020	act administrativ	BCPI Arad
Declaratie	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
Memoriu 1.33	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1553 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE P.U.Z. SI R.L.U

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea lucrarilor de construire s-au efectuat in perimetrul de 29932 mp a imobilului inscris in CF 304822 din intravilanul Mun. Arad, Str. Liviu Rebreanu, 95, județul Arad. Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z. existentă în baza de date

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

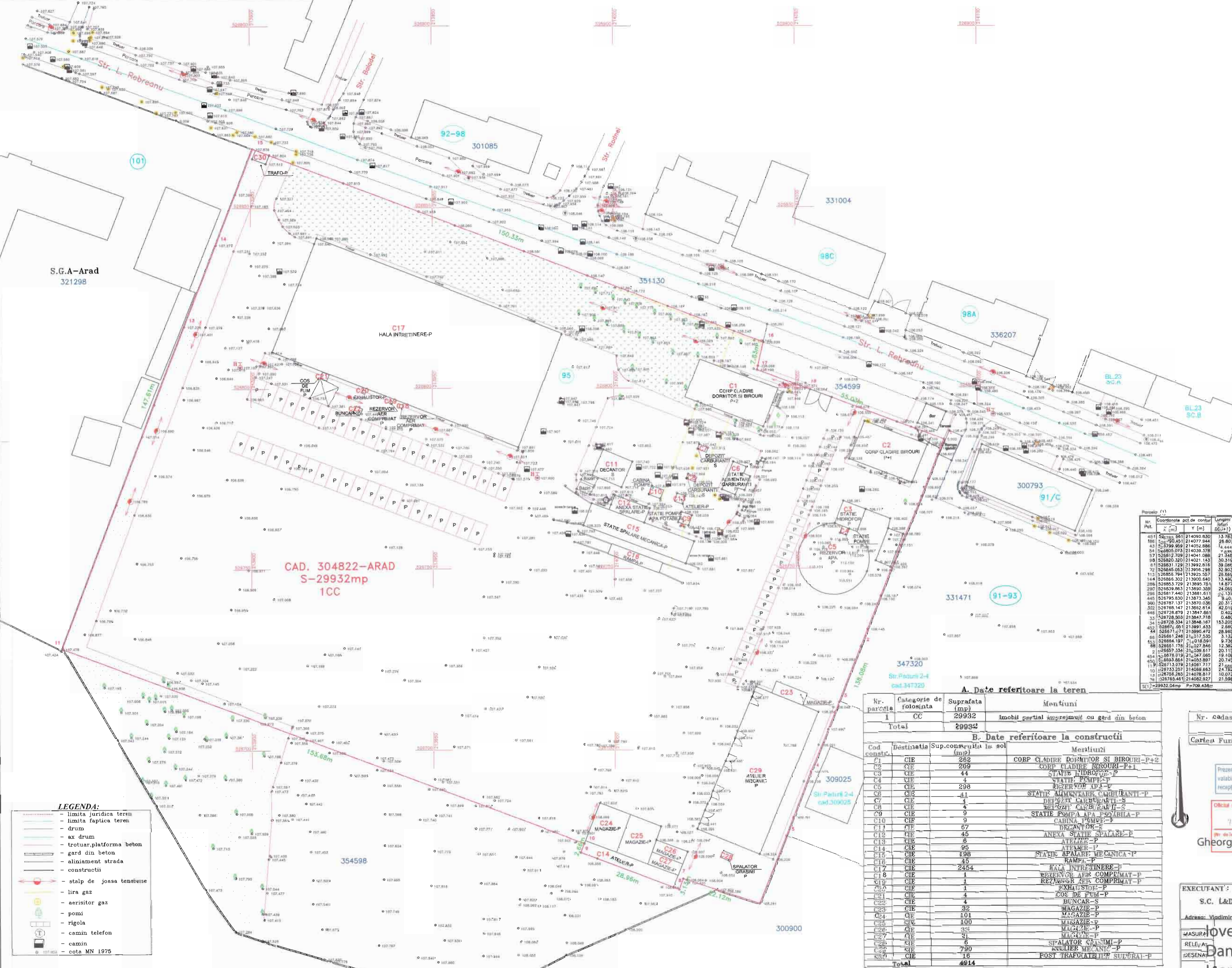
Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
GHEORGHE MELENCIUC

Gheorghe Melenciu

Memorand digital de Gheorghe Melenciu
DN 1480, Iași, nr. 01001 DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD, 14.08.2020
Codul de identificare: Cad. Arad, nr. Gheorghe Melenciu, 2 / 420 0167528851
Seria: 201, 2012818188, 14.08.2020



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:5000



PLAN TOPOGRAFIC
U.A.T. ARAD
Scara 1:500

Nr. Parcela	Coordonate pct.de contur	Suprafata (mp)
401	214090.830	13.781
186	214077.844	26.801
43	214032.896	14.444
54	214039.578	7.444
57	214041.088	21.348
58	214021.143	30.316
61	213992.916	39.088
72	213956.298	32.802
113	213925.537	26.665
144	213900.640	13.446
286	213950.751	14.877
290	213930.359	24.055
296	213881.631	21.133
445	213873.345	8.400
300	213870.036	20.311
332	213847.861	4.046
446	213847.861	4.046
333	213847.718	0.446
34	213846.167	153.202
432	213841.433	2.666
526	213840.472	28.981
86	213717.535	3.333
433	213717.535	9.334
86	213717.535	12.388
2	213697.817	20.111
404	213697.817	19.108
450	213655.897	20.745
119	214081.717	21.488
10	214089.653	24.781
14	214078.817	10.077
74	214082.827	21.598

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	CC	29932	Imobil partial impozitat cu gard din beton
Total 29932			
B. Date referitoare la constructii			
Cod construct.	Destinatia	Sup.construita (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	262	CORP CLADIRE DORMITOR SI BIROURI-P+2
C2	CIE	209	CORP CLADIRE BIROURI-P+1
C3	CIE	44	STATIE HIDROPOMPA
C4	CIE	4	STATIE POMPA
C5	CIE	290	REZERVOR APA-P
C6	CIE	41	STATIE ALIMENTARE CARBURANTI-P
C7	CIE	4	DEPOZIT CARBURANTI-S
C8	CIE	4	DEPOZIT CARBURANTI-S
C9	CIE	9	STATIE POMPA APA POTABILA-P
C10	CIE	67	CABINA POMPA
C11	CIE	67	DORMITOR
C12	CIE	45	ANEXA STATIE SPALARE-P
C13	CIE	6	ATELIER-P
C14	CIE	96	ATELIER-P
C15	CIE	198	STATIE APALARE MECANICA-P
C16	CIE	45	RAMPA-P
C17	CIE	2454	HALA INTRETINERE-P
C18	CIE	1	DEPOZIT AER COMPRIMAT-P
C19	CIE	1	REZERVOR AER COMPRIMAT-P
C20	CIE	1	EXHAUSTOR-P
C21	CIE	4	COS DE FUM-P
C22	CIE	4	BUNCAR-S
C23	CIE	32	MAGAZIE-P
C24	CIE	101	MAGAZIE-P
C25	CIE	100	MAGAZIE-P
C26	CIE	35	MAGAZIE-P
C27	CIE	31	MAGAZIE-P
C28	CIE	6	SPALATOR GRASIMI-P
C29	CIE	790	ATELIER MECANIC-P
C30	CIE	18	POST TRAFICATICE SUPRAI-P
Total 4914			

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
29932 mp	Loc. ARAD, Str. Liviu Rebreanu, nr. 95	

Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr 553/data 2020.

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara
ARAD
76127/07.06.2020

Gheorghe Melenciu

EXECUTANT:	BENEFICIAR:														
S.C. L&D MEDIU CONSULTING S.R.L. Adresa: Vinidirasca, Str. ONDRA, Nr.14	SC TRANSARA SA Adresa: str. L. Rebreanu, nr.95														
<table border="1"> <tr><td>MASURA</td><td>lovescu</td></tr> <tr><td>RELEVAN</td><td>Daniel</td></tr> <tr><td>DESENAT</td><td>Ioan</td></tr> </table>	MASURA	lovescu	RELEVAN	Daniel	DESENAT	Ioan	<table border="1"> <tr><td>Scara:</td><td>1:500</td></tr> <tr><td>1:5000</td><td></td></tr> <tr><td>Data:</td><td>1970</td></tr> <tr><td>2020</td><td></td></tr> </table>	Scara:	1:500	1:5000		Data:	1970	2020	
MASURA	lovescu														
RELEVAN	Daniel														
DESENAT	Ioan														
Scara:	1:500														
1:5000															
Data:	1970														
2020															
<p>PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL (SUPPORT AL DOCUMENTATIEI P.U.Z. SI RIU)</p> <p>PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN LOC. ARAD, Str. L. Rebreanu nr. 95</p>															

- LEGENDA:**
- limita juridica teren
 - limita factica teren
 - drum
 - ax drum
 - trotuar, platforma beton
 - gard din beton
 - aliniament strada
 - constructii
 - stalp de joasa tensiune
 - lira gaz
 - aerisitor gaz
 - pomi
 - rigola
 - camin telefon
 - camin
 - cota MN 1975

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. 179/2020 Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE Den. pr.: „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE” mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.
---	--

MEMORIU – STUDIU DE INSORIRE

1. DATE GENERALE

- Denumirea proiectului: **“CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”**
- Amplasament: mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad.
- Proiectant general: s.c. TARA PLAN s.r.l.
- Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.
- Numar proiect: 179 / 2020
- 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 construirea UNEI ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE, și anume imobile cu destinația de servicii și comerț și construcții rezidențiale - locuințe colective, având un regim maxim de înălțime P+8E.

Terenul studiat este situat în intravilan mun.Arad, în partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confecției, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Amplasamentul studiat are o suprafață de 29.932 mp conform extras C.F. nr. 304822 Arad.

Terenul studiat se află în proprietate privată a TRANSDARA S.A., având categoria de folosință de curți construcții (conform C.F. nr. 304822 Arad).

Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Liviu Rebreanu, nr.95, prin intermediul unui racord asfaltat existent aflat pe latura nordică a terenului studiat.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat în studiu se află în UTR 13, subzona unități industriale și depozite nepoluante în 13 c.

Imobilul se învecinează la:

- Nord – strada Liviu Rebreanu
- Est – teren proprietate privata
- Sud – teren proprietate privata
- Vest – S.G. Apele Romane – sediul Arad

Astfel se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului** ce face obiectul prezentei documentații, din zona unități industriale și depozite nepoluante, în zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime și zona servicii și comerț.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de clădiri în care se desfășoară activitatea societății, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deservește partea tehnică pentru flota companiei (hala, depozit carburanți, atelier mecanic și de sudură, rampa, magazii) precum și clădire cu destinația de birouri. Toate aceste clădiri beneficiază de utilități.

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat în studiu se află în UTR 13, subzona unități industriale și depozite nepoluante În 13 c.

Terenul este amplasat într-un cartier central al municipiului Arad, într-o zonă cu vecinătăți parcele cu funcțiuni rezidențiale locuințe colective, servicii și comerț, sedii de instituții centralizate (Apele Romane, Direcția de Sănătate Veterinară), Universitatea Vasile Goldis (în sediul fostei fabrici de confecții MODA). Poziționarea și dimensiunea terenului studiat îl califică pentru noua funcțiune, în relație cu zona imediat învecinată.

Prin prezentul proiect, **S.C. TRANSDARA S.A.**, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii **UNEI ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE**, și anume imobile cu destinația de servicii și comerț și construcții rezidențiale - locuințe colective, având un regim maxim de înălțime P+8E.

Totodată, se dorește lotizarea incintei în 2 parcele independente.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- schimbarea destinației terenului și dezafectarea întregii incinte actuale prin lucrări de demolare ale construcțiilor existente pe amplasament.
- lotizarea terenului în 2 parcele
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire colectivă și zona servicii și comerț.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de înălțime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

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

Se propune divizarea terenului în 2 parcele, rezultând următoarele suprafețe: Lot 1: 6.004 mp, Lot 2: 23.928 mp.

Pe Parcela nr. 1, în suprafața de 6.004 mp, se propune realizarea unei zone cu destinația servicii și comerț, cu amenajările aferente.

Pe Parcela nr. 2, în suprafața de 23.928 mp, se propune realizarea unei zone cu destinația locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și comerț la parterul imobilelor.

Funcțiunile complementare noilor parcele sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi, împrejmuiri.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se află într-o zonă preponderent rezidențială și comercială. Terenul este amplasat într-un cartier central al municipiului Arad, într-o zonă cu vecinătăți parcele cu funcțiuni

rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara), Universitatea Vasile Goldis (in sediul fostei fabrici de confectii MODA), adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.

Zona studiată are suprafața de **56.950 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Liviu Rebreanu în incinta reglementată, in contextul noii organizari propuse prin prezenta documentatie.

Se vor realiza noi accese si iesiri de pe proprietate pentru cele doua parcele nou create.

Zona studiata cuprinde inclusiv constructiile existente aflate la nord de strada Liviu Rebreanu, in scopul stabilirii relatiei dintre fondul construit existent si cel propus pe amplasament (distante intre cladiri, regimul de inaltime, integrarea constructiilor noi in ansamblul urban).

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **29.932 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 304822 Arad, in proprietate privata S.C. TRANSDARA S.A.,

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale cu regim mediu de inaltime in regim de inaltime maxim P+8E si a unei zone de servicii/comert in regim de inaltime maxim P+3E, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Crearea celor 2 parcele, dintre care 1 parcela destinata zonei rezidentiale cu regim mediu de inaltime si 1 parcela destinata functiunii de servicii/comert.
- b) Constructii noi: imobile zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la parterul acestora si imobile cu destinatia de servicii/comert.
- 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) Acces carosabil in incinta

Se propune realizarea unei zone cu functiune zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime si zona de servicii/comert, compusa din 2 parcele individuale, din care:

Parcela nr. 1: Functiune principala: Zona de servicii si comert

Parcela nr. 2: Functiune principala: zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor constructii de locuinte colective, avand regim de inaltime variabil: maxim P+4E pentru imobilul propus la frontul stradal, maxim P+6E in al doilea registru de constructii propuse, respectiv maxim P+8E constructiile aflate in ultimul registru.

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E.

Imobilele aflate in primul si in al doilea registru construit permit realizarea la parterul acestora a unor spatii cu destinatia de servicii si/sau comert. (corp de cladire A, B, C, D - plansa 02_Concept propus)

Al treilea registru de constructii, avand regim de inaltime de maxim P+8E vor fi destinate exclusiv functiunii rezidentiale - locuinte colective. (corp de cladire E, F, G, H, I - plansa 02_Concept propus)

Pe parcela nr. 2 se propune a fi realizat un numar maxim de 410 apartamente si in plus, spatiile de servicii/comert de la parterul imobilelor din primele doua registre construite.

Apartamentele propuse vor avea 1,2 sau 3 camere.

Prin prezenta documentatie, se propune realizarea acceselor auto si pietonale in incinta pentru fiecare parcela nou propusa in parte, dupa cum urmeaza:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m si 1 racord nou la parcela pentru iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.

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° 17' 31.4736" E, latitudine- 46° 10' 51.2148" N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.

The screenshot shows the 'Project Location' dialog box with the following fields and values:

- Project Name: [Empty text box]
- Site Full Address: [Empty text box]
- Latitude: 46° 10' 51.2148" N
- Longitude: 21° 17' 31.4736" E
- Time Zone (UTC): (UTC+02:00) Athens, Bucharest
- Altitude (Sea Level): 108.00 m
- Project North: 90.00°

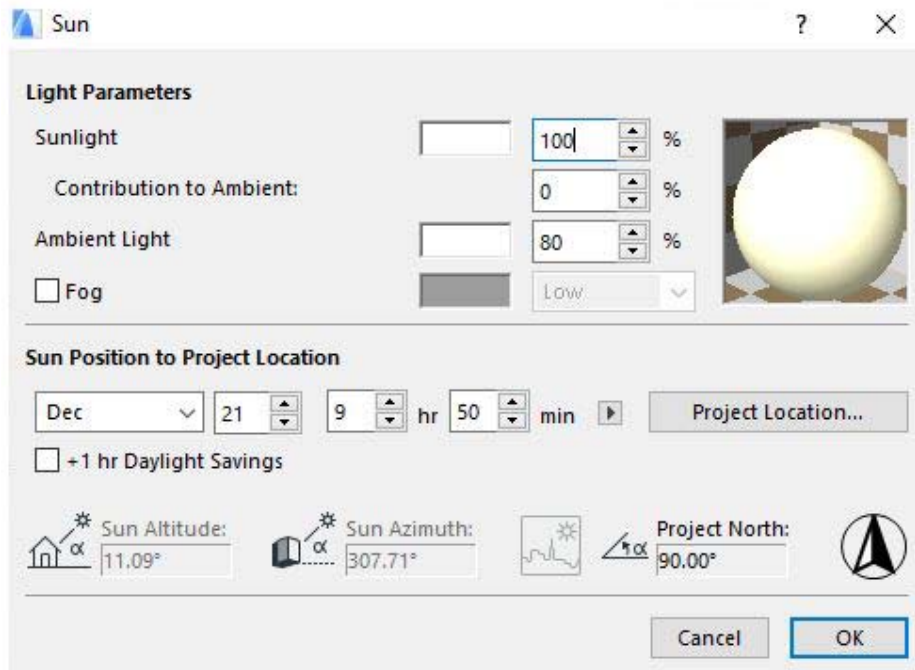
Buttons visible: Edit..., Edit..., Cities..., Import..., Export..., Show in Google Maps..., Cancel, OK.

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

Introducere date amplasament in programul de calcul

- Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 8:20 si 16:00.

Introducere datelor cu privire la momentele de timp



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

5. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE INSORIRE

Începînd cu ora 16:30 soarele începe să apună, influențele dintre clădiri nefiind relevante.

Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire face referire la relația investiției propuse față de vecinătatea imediată din zona studiată. Pentru acesta s-au urmărit trei obiective importante, după cum urmează:

- A. Insorirea fatadei sudice a blocului nr. 100 respectiv relația dintre acesta cu cea mai apropiată construcție din zona propusă spre reglementare și anume BLOC A.**
 - B. Insorirea fatadelor estice și relația dintre blocurile din primul tronson max. P+6E – blocurile B, C, D și cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, și I**
 - C. Insorirea fatadelor vestice a blocurile celui de-al doilea tronson și anume blocurile E, F, G, H și I – regim de înălțime maxim propus P+8E**
- A. Insorirea fatadei sudice a blocului nr. 100 respectiv relația dintre acesta cu cea mai apropiată construcție din zona propusă spre reglementare și anume BLOC A.**

Conform planșei anexate studiului de insorire, se poate observa că fatada sudică a blocului nr. 100 amplasat vis-à-vis de cea mai apropiată construcție din zona propusă spre reglementare BLOC A, are asigurat iluminarea naturală în intervalul 8:20 – 9:50, asigurându-se astfel insorirea camerelor de locuit 1 1/2 ore/zi la solstițiu de iarnă conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisă de Ministerul Sănătății, completat cu OMS 994/2018.

B. Insozirea fatadelor estice si relatia dintre blocurile din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai)

Conform plansei anexate studiului de insozire, incepand cu orele 11:30 - 13:00 fatadele **blocurile din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I**, beneficiaza de 1 1/2 ora de iluminare naturala, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

C. Insozirea fatadelor vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de inaltime maxim propus P+8E (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai)

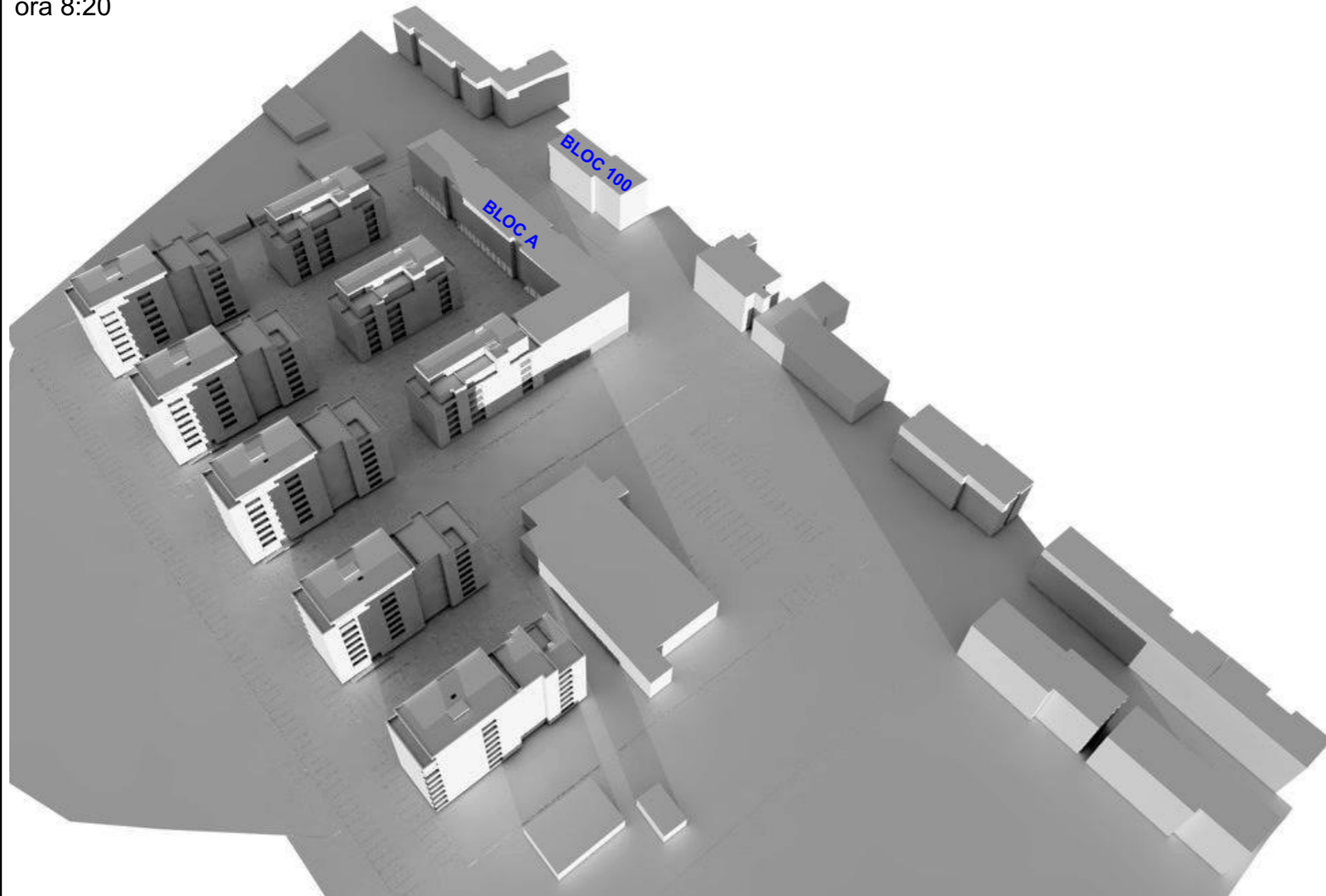
Conform plansei anexate studiului de insozire, incepand cu orele 14:00 - 15:30 **fatadele vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de inaltime maxim propus P+8E** beneficiaza de 1 1/2 ora de iluminare naturala, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

In urma efectuarii studiului de insozire a obiectivului propus – **CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE**, str.Liviu Rebreanu, nr.95, 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 insozirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

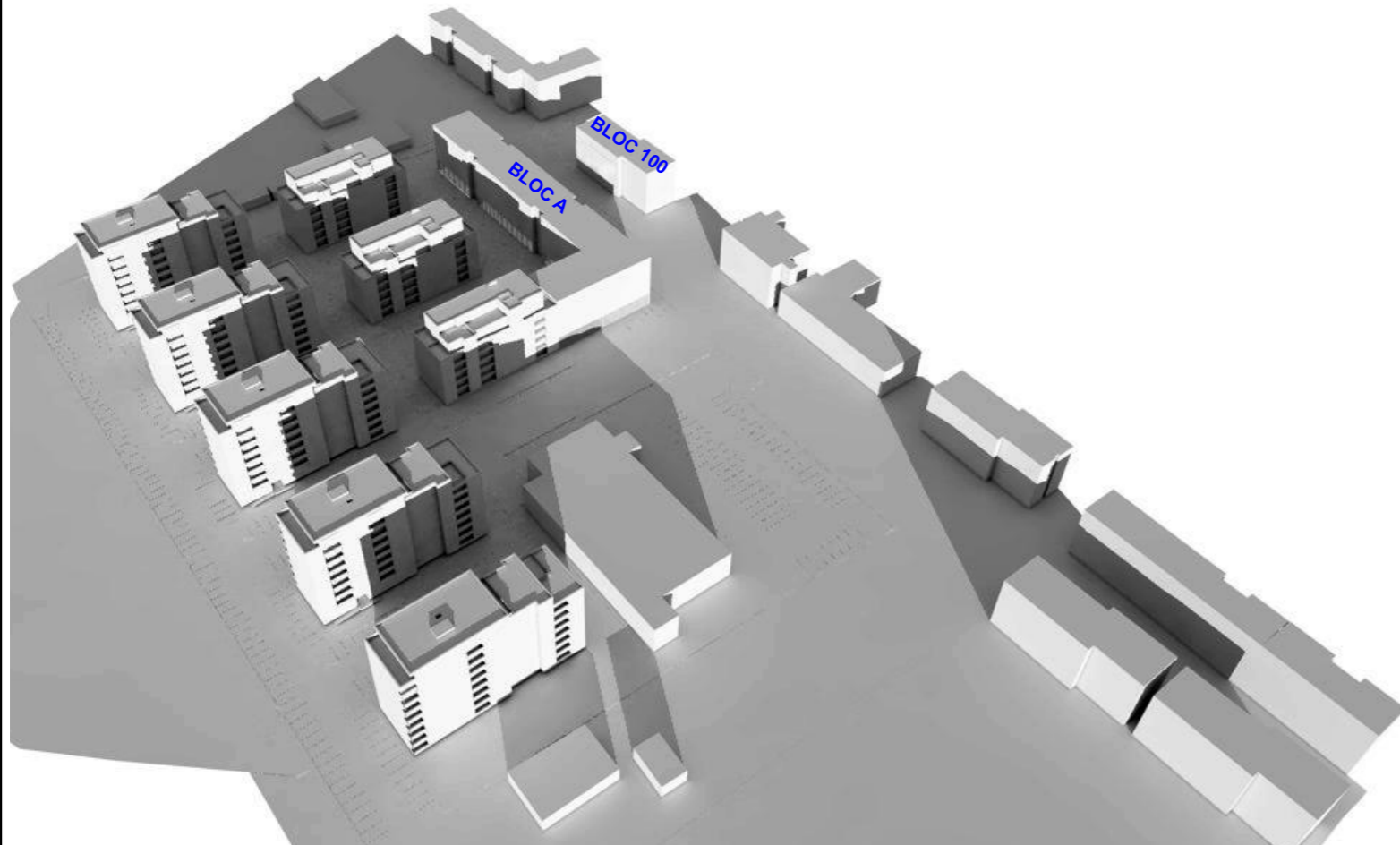
Întocmit,

arh. ANDREEA TUȚU

Solstitiu de iarna 21 Decembrie
ora 8:20



Solstitiu de iarna 21 Decembrie
ora 9:50




A. Insoirea fatadei sudice a blocului nr. 100 respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC A.

Conform plansei anexate studiului de insoire, se poate observa ca fatada sudica a blocului nr. 100 amplasat vis-à-vis de cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare BLOC A, are asigurat iluminarea naturale in intervalul 8:20 - 9:50, asigurandu-se astfel insoirea camerelor de locuit 1 1/2 ore/zi la soltitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

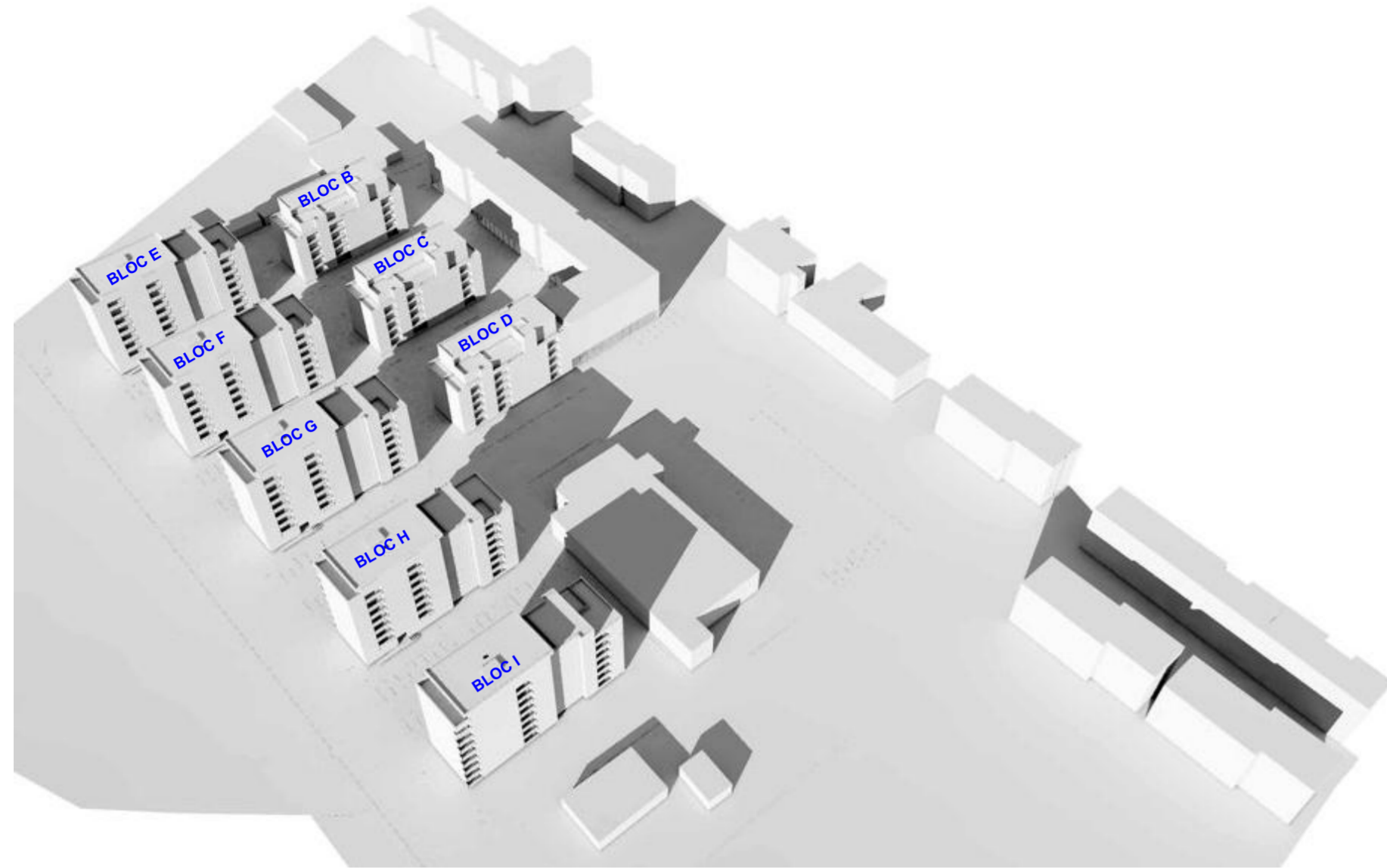
CONCLUZII:

In urma efectuarii studiului de insoire a obiectivului propus - **CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE**, str.Liviu Rebreanu, nr.95, se demonstreaza prin plansele atasate memoriului si se constata ca **sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:**

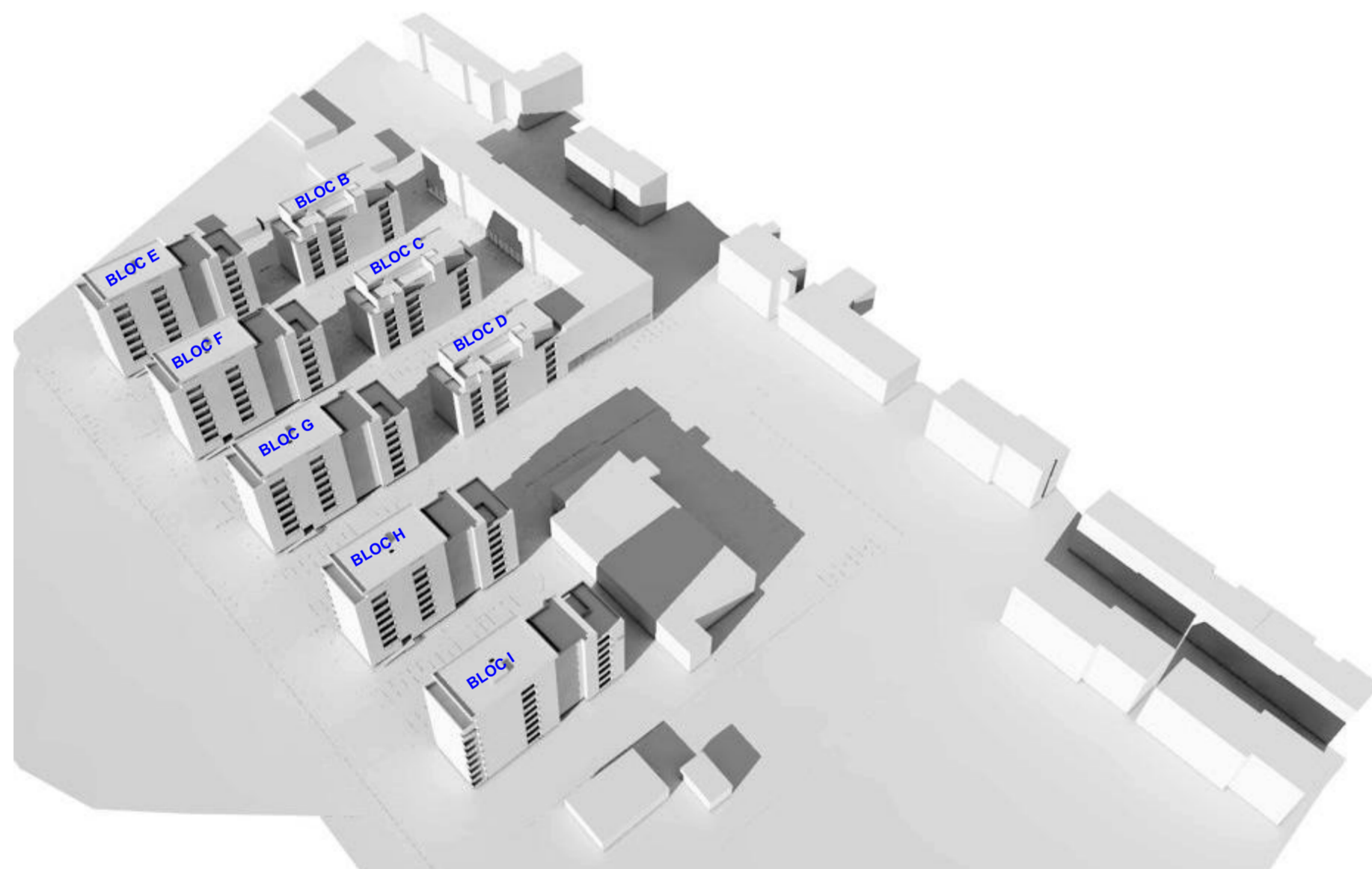
[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

PROIECTANT:  TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. TRANSDARA S.A.	
Denumire proiect: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE		PR. NR.: 179/2020	
Sef proiect: arh. Andreea TUTU		SCARA:	FAZA: P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUTU		febr. 2020	DENUMIRE PLANSA: STUDIU DE INSORIRE
Desenat: arh. Andreea TUTU			NR. PLANSA: S.01

Solstitiu de iarna 21 Decembrie
ora 11:30



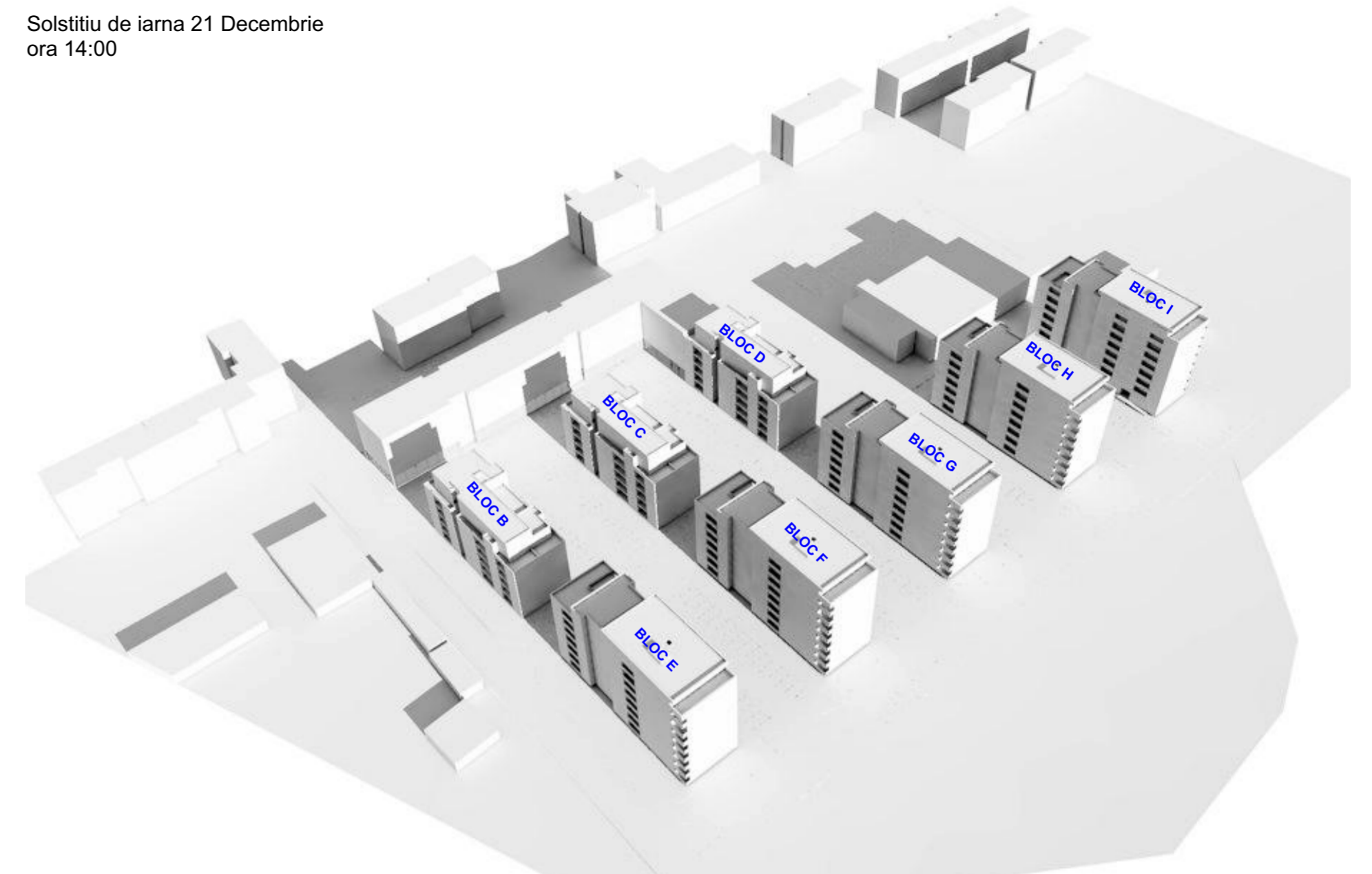
Solstitiu de iarna 21 Decembrie
ora 13:00



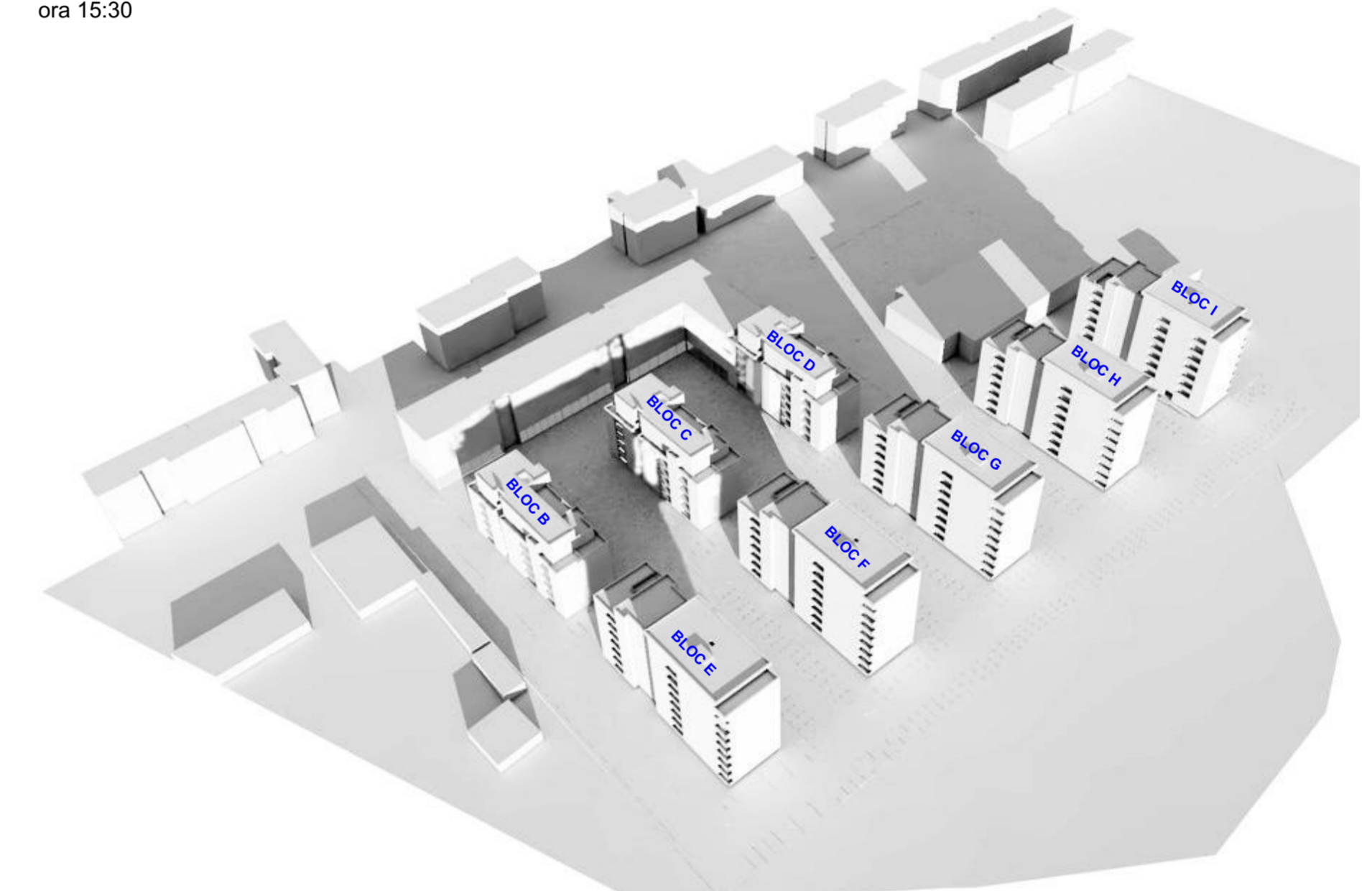
B. Insoirea fatadelor estice si relatia dintre blocurile din primul tronson max. P+6E- blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E - blocurile E, F, G, H, si I (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai)
Conform plansei anexate studiului de insorire, incepand cu orele 11:30 - 13:00 fatadele **blocurile din primul tronson max. P+6E- blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E - blocurile E, F, G, H, si I** beneficiaza de 1 1/2 ora de iluminare naturala, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

C. Insoirea fatadelor vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I - regim de inaltime maxim propus P+8E (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai)
Conform plansei anexate studiului de insorire, incepand cu orele 14:00 - 15:30 **fatadele vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I - regim de inaltime maxim propus P+8E** beneficiaza de 1 1/2 ora de iluminare naturala, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

Solstitiu de iarna 21 Decembrie
ora 14:00




Solstitiu de iarna 21 Decembrie
ora 15:30



CONCLUZII:

In urma efectuării studiului de insorire a obiectivului propus - **CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACEESE**, str.Liviu Rebreanu, nr.95, 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 insoirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

PROIECTANT:  TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010. Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14-BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. TRANSDARA S.A.	
Denumire proiect: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACEESE		PR. NR.: 179/2020	
Adresa: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad		FAZA: P.U.Z.	
Sef proiect:	arh. Andreea TUTU	SCARA:	febr. 2020
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	OBIECT:	STUDIU DE INSORIRE
Desenat:	arh. Andreea TUTU	Denumire plansa:	S.02