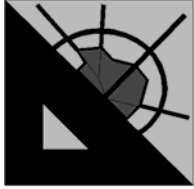


PLAN URBANISTIC ZONAL

**MANSARDARE CORP C1, AMENAJARE SPAȚII COMERCIALE LA
PARTER SI LOCUINȚE LA MANSARDĂ**

ARAD, str. Mucius Scaevola , nr. 6

Dezvoltator: PELEA DORIN FLORIN



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **PUZ și RLU MANSARDARE CORP C1,
AMENAJARE SPAȚII COMERCIALE LA
PARTER și LOCUINȚE LA MANSARDĂ**
Arad – str. Mucius Scaevola, nr. 6

DEZVOLTATOR: **PELEA DORIN FLORIN**

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

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

BORDEROU DE VOLUM

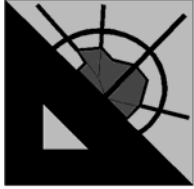
A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou volum
4. Certificat de urbanism nr. 489 din 24.03.2025
5. Extrase CF 366003
6. Avizul de oportunitate nr. 40 / 06.10.2025
7. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 1. Incadrarea în zonă situația existentă | 01 |
| 2. Situația existentă, disfuncționalități | 02 |
| 3. Reglementări urbanistice -zonificare funcțională | 03 |
| 4. Reglementări edilitare | 04 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | 05 |
| 6. Ilustrare urbanistica | 06 |

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTITIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT:	PUZ și RLU MANSARDARE CORP C1, AMENAJARE SPAȚII COMERCIALE LA PARTER și LOCUINȚE LA MANSARDĂ
DEZVOLTATOR:	Arad – str. Mucius Scaevola, nr. 6 PELEA DORIN FLORIN
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :

Director : arh. Elvira Șerban
Șef proiect: arh. Elvira Șerban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh. Șerban Elvira
Topo : P.F. RUS CRISTINEL

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Fișă de responsabilități
Borderou volum
Certificat de urbanism nr. 489/24.03.2025
Extrase CF 366003
Avizul de oportunitate nr. 40 / 06.10.2025
Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

1. Incadrarea în zonă situația existentă	01
2. Situația existentă, disfuncționalități	02
3. Reglementări urbanistice -zonificare funcțională	03
4. Reglementări edilitare	04
5. Proprietatea asupra terenurilor	05
6. Ilustrare urbanistica	06

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU DE PREZENTARE

I. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT: **PUZ și RLU MANSARDARE CORP C1,
AMENAJARE SPAȚII COMERCIALE LA
PARTER și LOCUINȚE LA MANSARDĂ**
Arad – str. Mucius Scaevola, nr. 6

DEZVOLTATOR: **PELEA DORIN FLORIN**

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

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

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între dezvoltator și proiectant.

Proiectul are ca obiect completarea și extinderea zonei de spații comerciale și servicii a municipiului Arad

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PROIECT ARAD S.A.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de Iancu Daniel Petru

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A., aprobat cu hotărârea Consiliului Local Arad, nr. 588/14.11. 2023

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

- P.U.Z „ ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD” aprobat prin HCLM Arad, nr. 201 din 2014.

-Avizul de oportunitate nr. 40 din 06.10.2025

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei Incinta care face obiectul acestei documentații este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în zona centrală pe strada Muciu Scaevola, nr.6. adiacent sensului giratoriu de la Piața Romană. Terenul aflat în intravilanul localității, în suprafață de 1.271,00 mp este teren curți construcții.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată în prezenta documentație este situată în intravilanul municipiului Arad, în Zona centrală.

Imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr.2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828.2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice

Conform PUZ MONUMENTE PROTEJATE terenul se află în Subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare, imobil situat în ZIR 2, SIR 43- subunitate funcțională ISco-III-116. Funcțiunea dominantă a zonei : rezidențială cu clădiri de tip urban Destinația construcțiilor interzise în zonă : servicii cu caracter industrial (poluanți și nepoluante), anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, autoservice. Spălătoră auto, orice funcțiune care nu este enumerată la art. 56, alin. 3 și 4, din RLU PUZCP.

Construcție comercială existentă cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime S+P, imobil construcție de categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2E, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr. 201-2014.

Conform Extrasului CF nr. 366003, nr cad. 366003, Arad, terenul cu clădiri este curți construcții în intravilan, suprafața terenului este de 1.271,00 mp, Corp C1 în suprafață de 384,40 mp, în regim de înălțime S+P, + 10,55 mp, intrarea la spațial comercial de la subsol., Corp. C2 în suprafață de 117,30 mp, în regim de înălțime P. Conform CF nr. 366003, proprietari sunt S.C. APEDUCT SRL, ap.1, Pele Florin Dorin, ap. 2, 2A, 3, Bexa Carmen, Bexa Ioan Lucian și Bexa Nicoleta, ap. 4, și Boanta Nicoleta ap. 5

Terenul se învecinează :

- la vest cu zonă spații comerciale
- la nord cu zonă spații comerciale
- la est cu domeniul public, strada Mucius Scaevola
- la sud cu zonă de locuit

-

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $T_c = 0,7s$
 - stratificația terenului: - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-4,00 argilă cafeniu închis, plastic vârtoasă,
 - 4,00-4,30 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă
 - 4,30-5,00 m nisip prăfos, cu rar pietriș
- apa subterană nu a fost interceptată la 5,00 m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite construcțiilor de pe amplasament.
- Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale,
Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisagera.

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la teren în prezent se face din strada Muciu Scaevola.

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit la sud și spațiile comerciale adiacente. în partea de nord și vest.

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren cu clădiri, curți construcții în intravilan.

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren cu două construcții: , Corp C1 în suprafață de 384,40 mp, în regim de înălțime S+P + 10,55 mp intrarea la spațiu comercial de la subsol, Corp. C2 în suprafață de 117,30 mp, în regim de înălțime P. și 50,59 mp terase acoperite.

P.O.T. = 40,57 %

C.U.T. = 0,72

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, în Zona centrală, pe strada Muciu Scaevola

Alimentarea cu apă

Există rețea de apă pe strada Mucius Scaevola și în incintă. Clădirea existentă este racordată la rețea.

Canalizare menajeră

În zona propusă, în incintă, există un sistem centralizat de canalizare menajeră .

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt dealungul drumurilor din zonă.

Alimentare cu gaz

În lungul străzii Muciu Scaevola și în incintă există rețea de alimentare cu gaze naturale , în partea de est a amplasamentului,

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, în zonă, există rețeaua de alimentare cu energie electrică pe strada Mucius Scaevola și în incinta studiată

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea unei zone mixte, de locuit, servicii și spații comerciale este situat în Zona centrală. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va completa zona de locuit prin mansardare și servicii prin amenajarea parterului ca spații comerciale, se va asigura accesul carosabil și pietonal și amenajările necesare unei bune funcționări, .

Se va reorganiza circulația pietonală și se va amenaja accesul carosabil la clădirea propusă precum și locuri de parcare .

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este în zona de locuit a Municipiului Arad, în zona centrală a Municipiului Arad a cărui P.U.G. a fost aprobat, aceasta zonă a fost studiată ca o completare a zonei de locuit și dotări a zonei. În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește să renoveze și să mansardeze clădirea proprietate privată, având în vedere că în momentul de față căderea dar în special acoperișul este în stare avansată de degradare

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații municipiului Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de nord a Râului Mureș, la o distanță considerabilă, nu se pune problema inundațiilor.

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

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor

prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă. au fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

A fost obținut și Avizul de oportunitate nr. . 40 din 06.10.2026

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este curți construcții și este în intravilanul Municipiului Arad, curți construcții, în zona centrală

Conform Extrasului CF nr. 366003, nr cad. 366003, Arad, terenul cu clădiri este curți construcții în intravilan, suprafața terenului este de 1.271,00 mp,

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către dezvoltator, se va elabora un foraj geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”, $T_c = 0,7s$
- stratificația terenului: - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-4,00 argilă cafeniu închis, plastic vârtoasă,
 - 4,00-4,30 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă
 - 4,30-5,00 m nisip prăfos, cu rar pietriș
- apa subterană nu a fost interceptată la 5,00 m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite construcțiilor de pe amplasament.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisagera.

3.4. Modernizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de rețeaua stradală existent. Se modernizează accesul existent în incintă și se amenajează în incintă locuri de parcare

Parcajele

În prezent sunt asigurate locuri de parcare în parcările aflate pe latura de est a amplasamentului, pe domeniul public.

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

În prezenta documentație s-a propus completarea și extinderea zonei de spații comerciale și servicii a Municipiului Arad

Suprafața amplasamentului este de 1271,00 mp, iar suprafața zonei studiate este de 44.850,00 mp.

În prezenta documentație s-a propus mansardarea corpului C1 prin amenajarea podului existent, amenajarea la mansardă a 3 apartamente destinate locuirii, iar la parter cele 5 locuințe să fie amenajate ca spații comerciale și servicii. Menționăm că la subsolul corpului C1 există un spațiu comercial care la ora actuală este nefuncțional. Se propune desființarea anexei din incintă..

Se propune prin această documentație :

- pastrarea locuințelor - 2 apartamente în corpul C2 Sc = 117,30 mp, Sd = 117,30 mp + 50,59 mp terase acoperite,

- pentru corpul C1 păstrarea spațiului comercial - restaurantul existent la subsol, amenajarea a 3 spații comerciale la parter cu acces direct din stradă - în locul celor 5 apartamente existente cu realizarea acceselor aferente și amenajarea a 3 apartamente la mansardă, rezultând :

Locuințe Sd = 384,40 mp la mansardă

Dotari Scd = 384,40 mp la subsol și Sc = 384,40 mp la parter. + 10,55 mp intrarea la spațiul comercial de la subsol

În incintă au fost prevăzute locuri de parcare : 5 locuri de parcare pentru locatari și 6 locuri de parcare pentru spațiile comerciale existente și propuse.

Clădirea C1 este la aliniamentul stradal.

Deasemenea s-a mai prevăzut și zonă verde, în incintă

Cladirile sunt construite din materiale durabile și se încadrează în arhitectura sitului.

Accesul carosabil existent va fi păstrat și va fi asigurat de o aleie carosabilă de 3,50 m lățime.

Corpul de clădire C2 se păstrează, rămâne neschimbat ca suprafață și ca număr de apartamente (2 ap.)

Se propune,

P.O.T.min. = 39,00 %

C.U.T.min. = 0,70

P.O.T.max. = 50,00 %

C.U.T.max. = 1,10

BILANT TERITORIAL IN INCINTĂ

	TERITORI U AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA DE LOCUIT (La mansarda)	562,84	44,28	167,89 (384,40)	13,21
2	ZONA SPAȚII COMERCIALE (La subsol corp C1	10,55 (384,40)	0,83	394,95 (384,40)	31,07

3	SPATII VERZI z.v. amenajate	155,67	12,25	351,10	27,63
4	ZONA CIRCULATII IN INCINTA	541,94	42,64	357,06	28,09
4	TOTAL GENERAL	1.271,00	100,00	1.271,00	100,00

La cei 351,10 mp de zona verde se mai adauga si 114,00 mp de gard viu., cea ce reprezinta 465,10 mp respectiv 36,59 % raportat la suprafata terenului. Se va respecta HCLM Arad 572/26.10.2022 Privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarilor de constructii si amenajari autorizate .

Sistematizare verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- respectarea cotelor verti cale ale clădirilor existente, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului, în vederea amenajării accesului și al lourilor de parcare.

Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Amenajarea clădirii existente care să mobilizeze în mod corespunzător fronturile străzii existente .

Criterii functionale

- Asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.min. = 39,00 %, P.O.T.max, = 50,00 %,

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile existente și vecinătăți. Respectarea aliniamentului existent impusă și din considerente compoziționale și funcționale și ținând cont de P.U.Z „ ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD” aprobat prin HCLM Arad, nr. 201 din 2014.

Clădirea C1 este amplasată la frontul stradal existent al străzii Mucius Scaevola

Față de limitele laterale edificabilul este amplasat astfel :

- la 0,00 m față de limita de proprietate sud
- la distanță cuprinsă între 0,00 m și 12,70 m față de față de limita de proprietate vest.
- la distanță de 4,51 m față de limita de proprietate nord

Aliniamentul este menționat în planșa 03 .

Regimul de înălțime Regimul de înălțime existent va fi păstrat, nu se modifică, deoarece mansardarea corpului C1 se realizează prin amenajarea podului existent.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare al terenului.

- pentru locuințe

C.U.T.min = 0,70

C.U.T.max = 1,10,

Plantatii

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și H.G.R. nr. 525 / 1996. Anexa și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților .

La cei 351,10 mp de zona verde se mai adauga si 114,00 mp de gard viu., cea ce reprezinta 465,10 mp respectiv 36,59 % raportat la suprafata terenului. Se va respecta HCLM Arad 572/26.10.2022 Privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarilor de constructii si amenajari autorizate .

3.6 Echipare edilitară

Rețelele edilitare se vor executa prin racordarea la rețelele publice în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare.

Realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala dezvoltatorului P.U.Z.

După realizarea lucrărilor edilitare se va amenaja zona verde de aliniament, precum și trotuarul.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de alimentare cu apă existentă în incintă.

Canalizarea menajeră

În zona propusă și în incintă există sisteme centralizate de canalizare menajeră.

Alimentarea cu gaze naturale

Clădirea este branșată la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă,

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,cu combustibil solid (s-au gaze naturale}.

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea este racordată la rețeaua electrică existentă în zonă
Pe strada Muciu Scaevola

Telecomunicații

Pentru noile obiective se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă în zonă.

Gospodăria comunală

Pe parcelă va fi prevăzută o platformă de colectare selectivă a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Prin funcțiunile propuse nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Obiectivele propuse aici nu desfășoară o activitate poluantă., nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apă se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizare.

De asemenea se propun zone verzi amenajată pe lot în suprafață de 461,49 mp, respectiv 36,31 %.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). –pentru zona de locuit și spații comerciale :

-P.O.T.min. = 39,00 %

-P.O.T.max. = 50,00 %

- regim de înălțime S+P+M,

- C.U.T.min. = 0,70

- C.U.T.max. = 1,10

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 50 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T max = 1,10).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit, sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de vest a străzii Muciu Scaevola și se pune în siguranță corpul de clădire clădire C1, prin renovarea șarpantei, completarea zonei de locuit prin mobilarea podului și amenajarea unor spații comerciale la parter...

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor înobilă fondul construit al localității.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la amenajările propuse ale obiectivului propriu-zis. Toate aceste lucrări intră în sarcina dezvoltatorului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent , și contribuie la dezvoltarea zonei centrale a Municipiului Arad.

Intocmit

Urbanism

Arh. Șerban E.

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în accord cu principiile de dezvoltare durabilă .
- configurația parcelelor , natura proprietății , amplasarea și conformarea construcțiilor , etc.

2. Bază legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- HCLM Arad 572/26.10.2022 Privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate

- HCLM Arad 187/28.03.2024 Privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări
-
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3 Domeniul de aplicare:

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor, stabilite de Consiliul Local al Municipiului Arad, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere.
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

Unitate teritorială de bază cuprinsă în Zona Centrală a Municipiului Arad.

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

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- **Utilizări permise:**

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

În zona reglementată

- **Utilități permise**

Se va autoriza construirea unor clădiri de locuit, clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuit (birouri, cabinete, mici spații comerciale ,etc)

Se vor realiza rețelele edilitare prevăzute prin PUZ.

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

Pentru zona de locuit : P.O.T.min. = 39,00 %

- C.U.T.min. = 0,70

- P.O.T.max. = 50,00 %

- C.U.T.max. = 1,10

- Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **Utilizări interzise:**

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

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

- Asigurarea echipării edilitare:

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

- **Utilizări interzise:**

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

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

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

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

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

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

- funcțiune dominantă – locuire colectivă și comerț
- funcțiuni complementare -, prestari servicii, cabinete, birouri

- **Procentul de ocupare a terenului**

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

- Pentru zona de locuit : P.O.T.min. = 39,00 %
- C.U.T.min. = 0,50
 - P.O.T.max. = 50,00 %
 - C.U.T.max. = 1,10

- Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

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

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

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

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire colectivă este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

– **Amplasarea față de aliniament:**

- Clădirea care face obiectul acestei documentații este amplasată la frontul stradal.
- zona edificabilă va fi la frontul stradal

– **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă edificabilul propus.

a) Față de limitele laterale edificabilul este amplasat astfel :

- la 0,00 m față de limita de proprietate sud
- la distanță cuprinsă între 0,00 m și 12,70 m față de față de limita de proprietate vest.
- la distanță de 4,51 m față de limita de proprietate nord

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri – sunt asigurate

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

– **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Va fi prevăzută:

- alee carosabilă și parcaje în interiorul incintei pentru fiecare corp de clădire ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura alei carosabile, acces de 3,50 m lățime.
- poziția accesului carosabil și al trotuarului la obiectiv se va realiza prin amenajarea accesului existent din strada Muciu Scaevola

– **Accesele pietonale:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.

. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cât și cele pietonale și zonelelor verzi amenajate vor trece în domeniul public.

Pentru spațiile comerciale care vor fi amenajate la partea corpului C1 vor fi prevăzute 5 accese

În incintă vor fi prevăzute locuri de parcare atât pentru locatari cât și pentru spațiile comerciale.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică. În incintă există toate rețelele edilitare.

– Realizare de rețele edilitare:

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de extindere, de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de dezvoltator sau de dezvoltator.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de amenajare, reparare, racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de dezvoltator sau dezvoltatorul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de dezvoltator și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelarea
nu este cazul

Prin prezentul P.U.Z se propune mansardarea corpului C1, prin amenajarea podului existent, repararea acoperișului și amenajarea unor spații comerciale la parer În mansardă vor fi amenajate locuințe

Parcela propusă este construibilă deoarece:

- a) se asigură accesul la un drum public;
- b) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

- Regimul de înălțime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 1,10 pentru zona de locuit și comerț

Regimul de înălțime maxim stabilit de prezentul regulament este

- maxim S+P+M

– Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea mansardării și a amenajărilor propuse este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- c) materiale de construcții durabile;
- d) se va pastra tamplaria inițială care va fi reconditionată care va
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

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

– Spații verzi amenajate și de aliniament:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Zona verde propusă ocupă o suprafață de 351,10 mp de zona verde la care se mai adaugă și 114,00 mp de gard viu., cea ce reprezintă 465,10 mp respectiv 36,59 % raportat la suprafața terenului. Se va respecta HCLM Arad 572/26.10.2022 Privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate

- – **Împrejurimi:**

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

împrejurimi transparente, dublate de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă – locuințe colective și spații comerciale

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

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

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

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

30, 31, 32, 33

Utilizare funcțională

Locuință colectivă și funcțiuni complementare

Utilități admise

- clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinet medicale

Utilități admise cu condiții - anexe (garaje , filigorie) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei este de 1271,00 mp

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – se menține aliniamentul existent la frontal stradal.

Circulații , accese și parcări

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 3,50 m lățime
- parcare este asigurată integral pe lot – 11 locuri de parcare., 5 locuri de parcare pentru locatari și 6 locuri de parcare pentru spațiile comerciale.

Înălțimea maximă admisă P cu înălțime maximă la coamă de 3,50 m.

Spații verzi, plantate - 27,63 %, respective 36,69 %, cu gardul viu inclus.

- vecinatati
- la sud - zona de locuit
- la nord. – spații comerciale
- la est - str. Muciu Scaevola
- la vest - spații comerciale și servicii

Intocmit
Arh. Șerban Elvira

