

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Nr. 148/27.05.2010

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –construire Spatiu comercial , amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu ,nr.215-217, jud.Arad beneficiar S.C.ROM-COM IMPEX SRL,proiect nr.12/2009, elaborat de SC PROIECT LINIA B SRL, arh .R.U.R. Maran Radu .

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 19.666 din 27.05.2010 ;

-raportul nr.19.666 din 26.05.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru,,**construire Spatiu comercial,,** amplasat in Arad , Calea Aurel Vlaicu, nr.215-217, in scris in C.F. nr. 304532, nr.top 3247/1/1/1/2, beneficiar S.C. ROM-COM IMPEX SRL, proiect nr.12/2010, elaborat de S.C.PROIECT LINIA B SRL,arh RUR Maran Radu.

-raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. Din al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – construire Spatiu comercial, amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.215-217, jud.Arad in scris in C.F. nr. 304532, nr.top 3247/1/1/1/2, elaborat de S.C.PROIECT LINIA B SRL, proiect nr.12 /2009, arhitect RUR Maran Radu conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC ROM-COM SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

SERV. CONSTRUCȚII ȘI URBANISM
Red / Act - Balanță Caruceu

COD: 7MA-SI-01.

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr.19666/A0/ 27.05, 2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Construire spatiu comercial P+1E,, amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.215-217, jud. Arad inscris in C.F. nr.304532 si nr. Cad 3247/1/1/1/2, beneficiar SC ROM-COM IMPEX SRL, proiect nr.12/2009 elaborat de SC PROIECT LINIA B SRL, arhitect R.U.R. Maran Radu,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3172/2008* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Construire Spatiu comercial P+1E”, amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.215-217, jud. Arad , beneficiar SC ROM-COM IMPEX.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.19.666/A1/din 26.05.2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire Spațiu Comercial”, în regim de înălțime P+2, beneficiar SC ROM-COM SRL, C. A. Vlaicu nr. 215-217.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 19.666/08.04.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „Construire Spațiu Comercial” în regim de înălțime P+1, C. A. Vlaicu nr. 215-217.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.3172/26.11.2008\;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire spațiu comercial”, în regim de înălțime P+1, C. A. Vlaicu nr.215-217;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 637mp, proprietatea SC ROM-COM IMPEX SRL, înscris în CF nr. 304532 și nr. Cad 3247/1/1/1/2. Terenul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul municipiului, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC PROIECT LINIA B SRL, proiect nr.12/2009 la cererea beneficiarului SC ROM-COM IMPEX SRL.

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia, este străbătută de C. A. Vlaicu pe direcția est-vest.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 17-18), această zonă este rezidențială cu clădiri de locuit cu mai mult de 3 niveluri, clădiri cu destinație de comerț și prestări servicii, cu restricții de construire până la elaborare PUZ. Din punct de vedere urbanistic terenul în studiu este delimitat astfel:

- la Nord –C.A.Vlaicu
- la vest -str.Predeal
- la sud -alee carosabilă care deserveste zona de locuințe colective
- la est teren proprietate privată-market SC MINIMAX

Terenul are posibilități de acces pietonal și carosabil dinspre C. A. Vlaicu. Accesul auto pe parcela se va realiza prin spatele parcelei (aleea carosabila) sau pe partea laterala dreapta -str.Predeal.Accesul in parcela din C.A.Vlaicu va fi doar pietonal.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun urmatoarele lucrari:

- amenajare alee carosabila
- amenajarea intersectiei str. Predeal cu C.A.Vlaicu
- largirea str. Apredeal la 6m
- amenajarea unui spatiu verde si trotuar paralel cu limita de proprietate dinspre str. Predeal

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- realizarea unui spatiu comercial- pt comert si birouri P+1
- racorduri la retele tehnico-edilitare si retele de incinta
- lucrari tehnico-edilitare
- sistematizarea pe verticala a terenului
- platforma carosabila cu locurile de parcare ,racord carosabil intre drumul public si drumurile de incinta si accesul autospecialelor de interventie 6m
- trotuare de incinta
- amenajarea spatiilor verzi si plantate,iluminat arhitectural
- platforme gospodaresti

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.Se vor asigura un nr. 10 locuri de parcare.

Hmax cornisa=12m

Hmax coama=13.20m-16.00m

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim=70%

CUT=1,4

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

-beneficiarul va racorda constructia la retelele edilitare publice:alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala,telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentarea cu gaze naturale.

Investitorul doreste construirea unei cladiri moderne cu finisaje de calitate care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. Agentia Regionala pt Protectia Mediului
2. Compania de apa
3. Enel Distributie
4. E-ON GAZ
5. ROMTELECOM
6. SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE
7. Sanatate publica
8. Inspectoratul General pentru situatii de urgenta –PSI
9. Acordul-IPJ-Serviciul Rutier
10. Aviz Directia Tehnica a PMA-Biroul Transporturi, intretinere si cai de comunicatie terestra

11. Avizul Comisiei Tehnice din 11.05.2010

Fata de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire spatiu comercial” in regim de inaltime P+2, beneficiar SC ROM-COM SRL, C. A. Vlaicu nr. 215-217, Arad; înscris in CF 304532 si nr. Cad 3247/1/1/1/2 care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef

Ing. ~~Mirela~~ Szasz



Șef serviciu

arh. Dragan Radu





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

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**
Loc. Arad, c-lea Aurel Vlaicu nr. 215-217

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

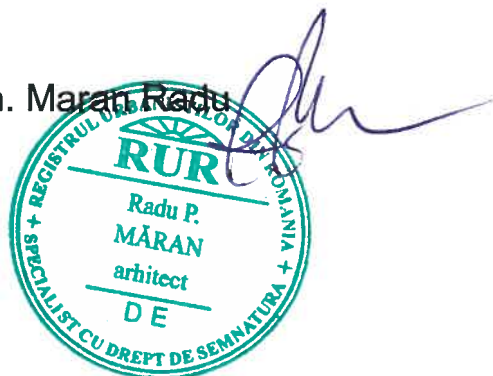
Număr proiect: **12/2009**

Beneficiar: **SC. ROM COM IMPEX SRL**
Loc. Arad, str. E. Dragoi, bl. 310, ap. 17

Proiectant general: **S.C. Proiect Linia B S.R.L.**
Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura urbanism: **Arh. Maran Radu**

Colaboratori:
B.I. ing. Popa Cristian
S.C. Atelier A. S.R.L.
Ing. Sebin Etelka



Data elaborării: **martie 2009**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune realizarea in intravilanul orasului Arad, in partea de vest, a unui spatiu comercial in regim de inaltime P+E. Terenul este in suprafata de 637 mp si este un trapez cu latura scurta in c-lea Aurel Vlaicu.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea zona, in contextul amplasamentului si a legaturilor acestuia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulatiei si a aceselor carosabile, rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor parcuri;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizarii de spatii comerciale si birouri.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

În vederea realizarii obiectivelor propuse s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 3172 din 26.11.2008, beneficiar SC ROM COM IMPEX SRL

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor și a incintei s-au avut in vedere prevederile și condițiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al orașului Arad", faptic terenul fiind amplasat în UTR 17-18, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona cu cladiri de locuit, cladiri de servicii si prestari servicii, cladiri de comert si cladiri de depozitare.

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

- pozitia terenului ii confera o pozitie importanta in cadrul retelei de drumuri majore
- zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale destinatia de spatiu comercial, în concordanta cu constructiile existente in zona adiacenta;
- pentru realizarea zonelor de mai sus nu este necesara introducerea lor in intravilanul orasului
- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiei în zona tin cont atat de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora existenta (rezolvarea accesului auto prin spatele parcelei).
- pentru echiparea edilitara se propune racordarea obiectivului propus la retelele existente in zona, respectiv retele pentru alimentare cu: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonie

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este mixtă: locuințe (blocuri P+10E), spații comerciale (market Minimax, benzinărie Luk Oil). Luând în considerare dezvoltarea zonei cu caracter comercial și servicii aferente se propune realizarea unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+E.

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, respectiv UTR 17-18 conform PUG aprobat, zona cu funcțiune mixtă de locuințe, servicii, comerț, depozitare.

Terenul studiat are acces direct din cele două străzi care îl delimitează, respectiv c-lea Aurel Vlaicu la nord și str. Predeal la vest și din aleea care deserveste zona de locuințe.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanului localității Arad, respectiv în partea de vest a localității, fiind accesibil astfel:

- C-lea Aurel Vlaicu (latura N)
- strada Predeal (latura V)
- aleea care deserveste zona de locuințe colective (latura S)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Geologic, amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune ce a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv cristalin - hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice este alcătuit din formațiuni cristalin - eruptive, iar acestea au depus formațiunile sarmatiene, panonice și cuaternare. Cuaternarul în Depresiunea Panonică are o grosime de 250 m, începând de la suprafață, și este alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificată încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape.

Localitatea Arad este așezată pe conurile de dejecție ale râului Mureș, care este alcătuit din pietrisuri și bolovanisuri nisipoase separate de starturide argile și prafuri argiloase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase-nisipoase au o compoziție mineralogică constituită din: illit = 25 – 29%, caolinit = 22 – 26%, montmoriollinit = 17 – 21%, clorit = 8 – 10%, feldspati = 2 -3%, CaCO₃ = 5 – 9%. Compoziția chimică medie pe zăcământ este: SiO₂=64,1%; Fe₂O₃=6,7%; Al₂O₃=14,4%; CaO=2,14%; MgO=1,1%; Na₂O=1,13%; K₂O=1,27%; CaO₃=1,8%

Hidrologic, amplasamentul se situează în localitatea Arad, la distanță medie de râul Mureș, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permite ascensiunea apei subterane funcție de: variațiile regimului precipitațiilor din zonă, a nivelului apelor râului Mureș și totodată a cantităților de ape pierdute din rețelele subterane

ce transporta aceste ape. Apa subterana a fost interceptata la data efectuării forajului la adâncimea de 2,50 m. Se prevede un regim maxim ascensional al acesteia până la adâncimea de 1,40 m.

Adâncimea de îngheț-dezghet este de 0,80m.

Conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure având M_r , perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani, după P100-1/2006, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,16$ și $T_c = 0,7$ sec.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la S alee carosabila
- la vest strada Predeal, strada asfaltata de categoria III cu doua benzi de circulatie
- la nord c-lea Aurel Vlaicu, strada asfaltata de categoria I cu 2 linii de tramvai, 2 benzi de circulatie pe sens, trotuare pe ambele parti, zone verzi între liniile de tramvai și carosabil

Amplasamentul studiat are acces pietonal de pe c-lea Aurel Vlaicu și de pe str. Predeal și acces auto de pe aleea carosabila

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare alee carosabila
- amenajarea intersecției str. Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu,
- lărgirea str. Predeal la 6,00 m
- amenajarea unui spațiu verde și trotuar paralel cu limita de proprietate dinspre str. Predeal

Racordarea străzii Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu s-a proiectat cu raza de 6,00 m pentru accesul în această stradă și cu raza de 10,00 m pentru racordul pe relația str. Predeal – C-lea Aurel Vlaicu. Paralel cu limita incintei dinspre str. Predeal s-a prevăzut o zonă verde cu lățimea variabilă de 1,20 m – 1,50 m și un trotuar de 1,20m

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Adiacent zonei studiate în prezent avem clădiri cu funcțiuni mixte: blocuri de locuințe P+10, funcțiuni complementare (spații comerciale P+1; P+2 și prestări servicii P)

Amplasamentul studiat este în prezent un teren liber de construcții cu POT = 0,00%. În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este viran în intravilan, nu există zone de spațiu verde amenajat. Nu există riscuri naturale în zonă, zone protejate sau cu regim special, unități militare, etc.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii: a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul „Cai de comunicație”) :

- traseele drumurilor din zonă permit rezolvări la cerințele propuse ne fiind necesare crearea de noi drumuri ci doar amenajarea celor existente.

b) functionale: existenta în vecinatate a terenului studiat a unui drum magistral, respectiv c-lea Aurel Vlaicu, nu impune interdictii si rezervari de suprafete de teren, deoarece aceasta strada este amenajata.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism este inregistrata in CF nr. 67407 cu nr. top. 3247/1/1/1/2 si este proprietatea SC ROM COM IMPEX SRL

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan. În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul este intravilan viran, nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare, etc.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Zona dispune de retele de alimentare cu apa.

Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului propus la reeaua de apă potabilă existentă în zona.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip. Bransamentul la reeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PEID si robineti de conexiune. Pe bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă, ce se va monta în camine de vizitare în interiorul proprietatii la cel mult 1,00 m fata de limita.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

În zona exista retea de canalizare. Retelele de canal menajer sunt din teava PVC cu camine de vizitare din tuburi de beton si capace din fonta carosabile.

Situația propusă

Obiectivul propus se va racorda la reeaua de canalizare menajera existentă în zona.

Rețeaua de canalizare menajeră a amplasamentului studiat va fi realizată din țevă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu un cămin de inspecție cu capac și ramă din fontă, la care se vor racorda reeaua de canalizare interioara. Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

În zonă există rețea de canalizare pluvială.

Situația propusă

Apele pluviale de pe amplasament vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incinta la canalele pluviale magistrale din C-lea Aurel Vlaicu.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

Obiectivul propus va fi racordat la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru încălzit și ACM. Cota de gaz și soluțiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

E. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII

1. Instalații electrice

Situația existentă

În zona studiată există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de joasă tensiune.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune racordarea la liniile electrice aeriene existente în zona printr-un racord electric subteran. Clădirea va fi iluminată arhitectural.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

2. Telecomunicații

Situația existentă

În zona studiată există rețele de telecomunicații

Situația propusă

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară racordarea la rețelele de telecomunicații existente în zona. Racordul la rețelele de telecomunicații se va realiza subteran.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- se va moderniza aleea carosabila existenta in spatele amplasamentului studiat
- asigurarea de locuri de parcare in incinta proprietatii ;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului propus.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

De asemenea a fost întocmit un „Studiu de oportunitate”, anexa la hotărârea nr. 325/24.11.2008 a C.L.M. Arad

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform "Planul urbanistic general al orașului Arad", faptic terenul fiind amplasat în UTR 17-18, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona rezidențială cu clădiri de locuit cu mai mult de 3 niveluri, clădiri de comerț, servicii și prestări servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la S alee carosabila
- la vest strada Predeal, strada asfaltata de categoria III cu doua benzi de circulatie

- la nord c-lea Aurel Vlaicu, strada asfaltata de categoria I cu 2 linii de tramvai, 2 benzi de circulatie pe sens, trotuare pe ambele parti, zone verzi intre liniile de tramvai si carosabil

Amplasamentul studiat are acces pietonal de pe c-lea Aurel Vlaicu si din strada Predeal si acces auto de pe aleea carosabila din partea sudica

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare alee carosabila
- amenajarea intersectiei str. Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu, largirea strazii Predeal si amenajarea unui trotuar si spatiu verde in partea dreapta a strazii Predeal.

Racordarea strazii Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu s-a proiectat cu raza de 6,00 m pentru accesul in aceasta strada si cu raza de 10,00 m pentru racordul pe relatia str. Predeal – C-lea Aurel Vlaicu. Paralel cu limita incintei dinspre str. Predeal s-a prevazut o zona verde cu latime variabila de 1,20 – 1,50 m si un trotuar de 1,20 m.

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

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

- asigurarea accesului pe parcela de pe cele trei strazi existente;
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- regim de înaltime propus P + E pentru comert si birouri
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului propus

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

Incinta cu propuneri este delimitata astfel:

- la N - C-lea Aurel Vlaicu
- la V - strada Predeal
- la S - aleea care deservește zona de locuinte colective
- la E – market Minimax

Distanța fata de geamurile blocului invecinat este de 15,00 m

Pe terenul studiat in suprafata de 637,00 mp se propune realizarea unei cladiri in regim de inaltime propus P+E cu destinatia de spatii comerciale produse nealimentare si birouri.

Suprafata zonei studiate = 14.014,69 mp

	Existent	Propus
POT max	13,28%	16,46%
CUT max	0,52	0,58

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	1861,71	13,28	2301,21	16,42
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	1324,26	9,45	1362,85	9,73
Cai de circulatie pietonala de interes public	801,51	5,72	848,70	6,06
Cai de circulatie carosabila de interes public	3178,68	22,68	3247,86	23,17
Parcare domeniu public	758,06	5,41	609,87	4,35
Cai de transport urban (linii de tramvai)	1081,56	7,72	1081,56	7,72
Zone verzi amenajate	31,44	0,22	207,17	1,48
Zone verzi neamenajate	4927,47	35,16	4290,47	30,61
Tehnico - edilitare	50,00	0,36	65,00	0,46
Total	14014,96	100,00	14014,96	100,00

Suprafata incinta = 637,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	70,00%
CUT max =	0	1,40

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	439,50	69,00
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	28,59	4,48
Cai de circulatie carosabila inierbata	0,00	0,00	111,67	17,53
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	42,32	6,64
Zona neamenajata	637,00	100,00	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,35
Total	637,00	100,00	637,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă existentă în zona.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip. Bransamentul la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu

prize de bransament PEID si robineti de conexiune. Pe bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apa, ce se va monta in camine de vizitare in interiorul proprietatii la cel mult 1,00 m fata de limita.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de canalizare menajera existenta in zona.

Rețeaua de canalizare menajeră a amplasamentului studiat va fi realizată din țevă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu un cămin de inspecție cu capac și ramă din fontă, la care se vor racorda rețeaua de canalizare interioara. Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale de pe amplasament vor fidirijate printr-o rețea de canalizare de incinta la canalele pluviale magistrale din C-lea Aurel Vlaicu.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Obiectivul propus va fi racordat la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit si ACM. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

F. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune racordarea la liniile electrice aeriene existente in zona printr-un racord electric subteran. Cladirea va fi iluminata arhitectural.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

2. Telecomunicații

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară racordarea la rețelele de telecomunicații existente în zona. Racordul la rețelele de telecomunicații se va poza subteran.

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

G. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare cladire, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul ecologic al municipiului Arad (ASA).

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Se prevede plantări de zone verzi în incinta constând din gazon, pomi și plante decorative și realizarea unei terase înierbate pe clădirea propusă.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Arad.

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore prin realizarea de accese pietonate și carosabile, spre interiorul parcelei studiate, în legătură cu cele trei străzi adiacente parcelei.

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

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

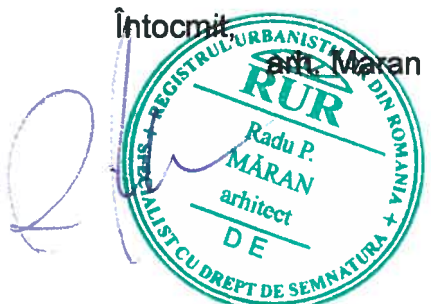
1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren intravilan viran, nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare.

- functiunea dominanta: comert si prestari servicii
- * Delimitare:
 - la N, calea Aurel Vlaicu
 - la V, strada Predeal
 - la S, alee carosabila
 - la E, zona privata cu functiunea de prestari servicii si comert
- * Regimul juridic propus al terenului:
 - domeniul privat al persoanelor fizice si juridice:
- * Recomandari
 - Respectarea functiunilor propuse
 - Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
 - Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
 - Asigurarea parcajelor si carosabilelor in incinta
- * Regimul de aliniere:
 - aliniament propus cu retragere de 2 m de la frontul stradal
- * Regim de inaltime propus: P+E
- * Accese pe parcela:
 - de pe strazile care delimiteaza amplasamentul
- * Materiale de constructii:
 - structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.
 - finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului
- * Recomandari:
 - respectarea functiunilor propuse
 - asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica
 - respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse
 - gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic
 - activitati nepoluante
- * Restrictii:
 - schimbarea functiunii propuse
 - constructii in zona de protectie
 - interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)
 - amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol
 - folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
 - nerespectarea aliniamentului de la reseaua de circulatie majora pentru toate constructiile din incinta
 - amplasarea de unitati poluante
- * Plantatii
 - arbori ornamentali
 - gard viu si gazon

Întocmit
 arh. Maran Radu





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

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE.

**Denumire proiect : CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
Loc. Arad, c-lea Aurel Vlaicu nr. 215-217**

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

Urbanism : arh. Maran Radu – membru RUR

Număr proiect: 12/2009

Faza de proiectare: P.U.Z

**Beneficiar: SC. ROM COM IMPEX SRL
Loc. Arad, str. E. Dragoi, bl. 310, ap. 17**

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

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

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

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

2.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; H.G nr. 10761/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

2.3. Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, zona de V a localitatii Arad fiind in intravilanul aprobat prin P.U.G. Faptic terenul se afla amplasat în în UTR 17-18, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona cu cladiri de locuit, cladiri de servicii si prestari servicii, cladiri de comert si cladiri de depozitare.

2.3.1. Dupa aprobare, zona figurata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2. Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale in concordanta cu prevederile din Planul urbanistic general si Regulamentul aferent.

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre distanta constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la prezentul regulament

2.3.4. Impartirea teritoriului in zone si subzone a fost evidentiata in plansa care cuprinde delimitarea U.T.R.

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare Planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

3.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona ce face obiectul P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- construire pe teren liber: spatii comerciale
- amenajari de spatii verzi
- cai de comunicatie
- echipare edilitara

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism, a unuia sau mai multor obiective prevazute, Primaria orasului are obligatia elaborarii unui Plan urbanistic

de detaliu pentru zona respectiva.

Nu e cazul pentru documentatia de fata.

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in intravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

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

Alin. 1. Profilul functional admis

- * constructii de locuinte, institutii publice si servicii de interes general
- * parcelari de terenuri cu destinatie industriala, prestari servicii, comerciala
- * constructii pentru stationari auto

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

- * instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona de locuinte sau vecinatatile ei, si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole
- * functiuni de locuire in incinte – subzone – cu alta destinatie – cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii activitatii si a pazei constructiilor

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

- * constructie pentru echipare cu instalatii tehnologice altele decat cele prevazute la art. 1
- * constructii de locuinte, parcelari, altele decat cele prevazute la art. 1
- * constructie in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila, depozite de deseuri

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- * pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona studiata se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri

3.2.2. Conditile de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

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

- * suprafata 500 mp
- * latimea min 12 ml
- * terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtiunea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4.1. alin. 1; 2

Alin. 2. Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate si apararea contra incendiilor si protectiei civile

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

Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

- * la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata
- * in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente
- * la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03A

Alin. 2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de DN7 Arad-Nadlac: - nu e cazul, peste 1 km

Alin. 3. Distanța minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stardala majora este de: drum colector profil transversal conform profilelor transversale

stabilite pentru circulatii, unde fata de limitele de proprietate este prevazuta implantarea constructiilor la 2,00 m latura nordica.

Art. 6. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei

Alin. 1. Distanța minima de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare este de 0,70 m pana la marginea adiacenta

Art. 7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeași parcela

Alin. 1. Fronturile stradale vor fi mentinute discontinuu

Art. 8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiei – cladire in regim de inaltime P+E cu destinatia de spatii comerciale produse alimentare si birouri - este stabilita la H max la cornisa 12,00 m, H max. la coama 13,20 m, local se poate depasi in situatii deosebite impuse de necesitati tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) H = 16,00 m

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT max. admis 70,00%; spatii verzi amenajate minim 6,64 %; cai de circulatie 23,36%

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 1,40

3.2.3. Organizarea circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari

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

Alin. 2. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Accesul la incinte – parcele - va fi rezolvat intr-o maniera care sa permita vehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 3.4

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

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

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

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

Alin. 7. Se vor respecta prevederile NP 51/2001 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap

3.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Art. 12. Aspectul exterior al cladirilor, spatii publice si spatii plantate

Alin. 1. Aspectul exterior al cladirilor

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

* Fatadele laterale si posterioarele cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea

* Sunt interzise imitatiile stilistice, „folclorizarea” arhitecturala

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

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

* Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat

prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei

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

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

Alin. 2. Spatii publice si spatii plantate

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

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

* Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel putin 6,64% din suprafata totala a terenului.

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

3.2.5. Protectia lucrarilor edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

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

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

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

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

Alimentarea cu apă potabilă a spatiului comercial se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă.

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate in zona este obligatorie.

Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

b) Ape pluviale

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigola existenta din Calea Aurel Vlaicu;

B. Retele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

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

B.2. Telefonie

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

C. Retele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1. Termoficare

Nu se recomanda racordarea la sistemul centralizat de termoficare.

C.2. Alimentarea cu gaze naturale

Rețelele de alimentare cu gaze naturale și racordul la acestea se va realiza subteran; cladirea se va racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru încălzit, ACM. Cota de gaz și soluțiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului PUZ, care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

4.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu regulamentul aferent PUG terenul studiat se află în în intravilanul municipiului Arad, respectiv unitatea teritorială de referință nr. 17 - 18, zona rezidențială cu spații comerciale și prestării servicii.

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei, amintim:

Cap. 1. Generalități

- funcțiunea dominantă a zonei – zona rezidențială cu dotări aferente.

Cap. 2. Utilizare funcțională

- se vor autoriza lucrări de construcții de locuințe, spații comerciale, prestări servicii, construcții de învățământ și construcții de cult
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de PUZ
- interdicții permanente – nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune sau DN – nu e cazul

Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor față de punctele cardinale
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesuri carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau dacă se vor executa extinderi sau rețele noi
- extinderea de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale
- rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului
- rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel
- lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate
- pentru suprafețele parcelor incluse în planurile urbanistice locale (PUZ; PUD) aprobate de Comisiile Locale, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunilor acestora și nu depreciază aspectul general al zonei
- construcțiile industriale vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista pe amplasament si in zona elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la S alee carosabila
- la vest strada Predeal, strada asfaltata de categoria III cu doua benzi de circulatie
- la nord c-lea Aurel Vlaicu, strada asfaltata de categoria I cu 2 linii de tramvai, 2 benzi de circulatie pe sens, trotuare pe ambele parti.

Amplasamentul studiat are acces pietonal de pe c-lea Aurel Vlaicu si din strada Predeal si acces auto de pe aleea carosabila din partea sudica

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare alee carosabila
- amenajarea intersectiei str. Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu, largirea strazii Predeal si amenajarea unui trotuar si spatiu verde in partea dreapta a strazii Predeal.

Racordarea strazii Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu s-a proiectat cu raza de 6,00 m pentru accesul in aceasta strada si cu raza de 10,00 m pentru racordul pe relatia str. Predeal – C-lea Aurel Vlaicu. Paralel cu limita incintei dinspre str. Predeal s-a prevazut o zona verde cu latime variabila de 1,20 – 1,50 m si un trotuar de 1,20 m.

4.5. Zonificare functionala - Reglementari

Deorece propunerea formeaza un intreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compozitie si volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism nu se propun zonificari functionale

Suprafata zonei studiate = 14.014,69 mp

	Existent	Propus
POT	13,28%	16,46%
CUT	0,52	0,58

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	1861,71	13,28	2301,21	16,42
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	1324,26	9,45	1362,85	9,73
Cai de circulatie pietonala de interes public	801,51	5,72	848,70	6,06
Cai de circulatie carosabila de interes public	3178,68	22,68	3247,86	23,17
Parcare domeniu public	758,06	5,41	609,87	4,35
Cai de transport urban (linii de tramvai)	1081,56	7,72	1081,56	7,72
Zone verzi amenajate	31,44	0,22	207,17	1,48
Zone neamenajate	4927,47	35,16	4290,47	30,61
Tehnico - edilitare	50,00	0,36	65,00	0,46
Total	14014,96	100,00	14014,96	100,00

Suprafata incinta = 637,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	70,00%
CUT max =	0	1,40

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	439,50	69,00
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	28,59	4,48
Cai de circulatie carosabila inierbata	0,00	0,00	111,67	17,53
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	42,32	6,64
Zona neamenajata	637,00	100,00	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,35
Total	637,00	100,00	637,00	100,00

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

Subzone – locuinte individuale P+M; S+P+1M

Li

5.2. I.S. Instalatii si servicii

Subzone – constructii administrative, bancare

ISb

- constructii comerciale

ISc

- constructii de cult

IScu

- constructii de invatamant

ISi

- constructii de cultura

IScl

- constructii de sanatate

ISs

- constructii asistenta sociala

ISas

- alte categorii ed institutii publice sau servicii

ISp

5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone – industrie nepoluanta, anexe

IDn

- depozitare

IDd

- servicii, prstari, etc

IDS

5.4. C. Cai de comunicatie

Subzone – cai de comunicatie rutiere DN

Crn

- cai de comunicatiedrum cat. II; III

Crd

5.5. S.P. Spatii plante, agrement, sport

Subzone – parcuri

SPp

- sport

SPr

- perdele protectie

SPpp

- agrement

SPa

- agrement nautic

SPan

5.6. T.E. Echipari edilitare

Tipuri – apa

TEa

- canal menajer

TEm

- canal pluvial

TEp

- electric

TEe

- gaze

TEg

- telefonie

TEt

- apa incendiu
- statie pompare
- zone pentru gospodarie comunală

TEai
TEsp
GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona este locuirea, spații comerciale și prestări servicii.

Funcțiunea dominantă construcției propuse fiind comerț și prestări servicii, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș, precum și celor de cartier, vor fi sistematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire

În toate parcelele construibile din zona, procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită ca funcțiune principală este o cifră standard (minimală): 50%, ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în PAC pentru a fi înregistrată în autorizația de construire. Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de constructibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR-ului zonei studiate.

Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafeței standard de 50%, în scopul măririi procentului destinat funcției complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local. În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: Hotărâre a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → PUZ aprobat (eventual după Studiu de impact) → DTAC → Autorizație de Construire.

În termen de 12 luni de la data aprobării prezentului regulament, persoanele care desfășoară activități care nu se încadrează în activitățile permise de Regulament, își vor înceta activitatea.

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescripții generale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune împărțirea teritoriului în zone și subzone, ale căror limite recent materializate după următoarele criterii: funcțiunea dominantă; axele străzilor (alei pietonale) ce le delimitează sau le leagă

În prezentul PUZ s-a prevăzut 1 zonă funcțională. Pentru această zonă s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit. Aceste prescripții completează, detailează și localizează prevederile generale pentru zonele cu caracteristici similare. Sunt formulate și aplicate prescripții identice (conf. Ghid GM010-2000 pag.25 alin. Ultim)

Total limită zonă studiată 14.014,69 mp

Total zonă aferentă investiție 637,00 mp

7.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul zonei studiate Z1 sunt prevăzuți următorii indici:

POT existent = 0% ; CUT existent = 0,00

POT și CUT propus se vor stabili prin PUZ.

Suprafata zonei studiate = 14.014,69 mp

	Existent	Propus
POT	13,28%	16,46%
CUT	0,52	0,58

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	1861,71	13,28	2301,21	16,42
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	1324,26	9,45	1362,85	9,73
Cai de circulatie pietonala de interes public	801,51	5,72	848,70	6,06
Cai de circulatie carosabila de interes public	3178,68	22,68	3247,86	23,17
Parcare domeniu public	758,06	5,41	609,87	4,35
Cai de transport urban (linii de tramvai)	1081,56	7,72	1081,56	7,72
Zone verzi amenajate	31,44	0,22	207,17	1,48
Zone neamenajate	4927,47	35,16	4290,47	30,61
Tehnico - edilitare	50,00	0,36	65,00	0,46
Total	14014,96	100,00	14014,96	100,00

Suprafata incinta = 637,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	70,00%
CUT max =	0	1,40

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	439,50	69,00
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	28,59	4,48
Cai de circulatie carosabila inierbata	0,00	0,00	111,67	17,53
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	42,32	6,64
Zona neamenajata	637,00	100,00	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,35
Total	637,00	100,00	637,00	100,00

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

UTR – 17 – 18 conform PUG aprobat

8.1. Zona Z1

* Date de recunoastere:

- suprafata totala 637,00 mp

* Functiunii principale.

- procentul de ocupare a terenului POT = 70%

- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 1,40

- functiunea dominanta: comert si prestari servicii
- * Delimitare:
 - la N, calea Aurel Vlaicu
 - la V, strada Predeal
 - la S, alee carosabila
 - la E, zona privata cu functiunea de prestari servicii si comert
- * Regimul juridic propus al terenului:
 - domeniul privat al persoanelor fizice si juridice:
- * Recomandari
 - Respectarea functiunilor propuse
 - Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
 - Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
 - Asigurarea parcajelor si carosabilelor in incinta
- * Regimul de aliniere:
 - aliniament propus cu retragere de 2 m de la frontul stradal
- * Regim de inaltime propus: P+E
- * Accese pe parcela:
 - de pe strazile care delimiteaza amplasamentul
- * Materiale de constructii:
 - structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.
 - finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului
- * Recomandari:
 - respectarea functiunilor propuse
 - asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica
 - respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse
 - gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic
 - activitati nepoluante
- * Restrictii:
 - schimbarea functiunii propuse
 - constructii in zona de protectie
 - interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)
 - amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol
 - folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
 - nerespectarea aliniamentului de la retea de circulatie majora pentru toate constructiile din incinta
 - amplasarea de unitati poluante
- * Plantatii
 - arbori ornamentali
 - gard viu si gazon



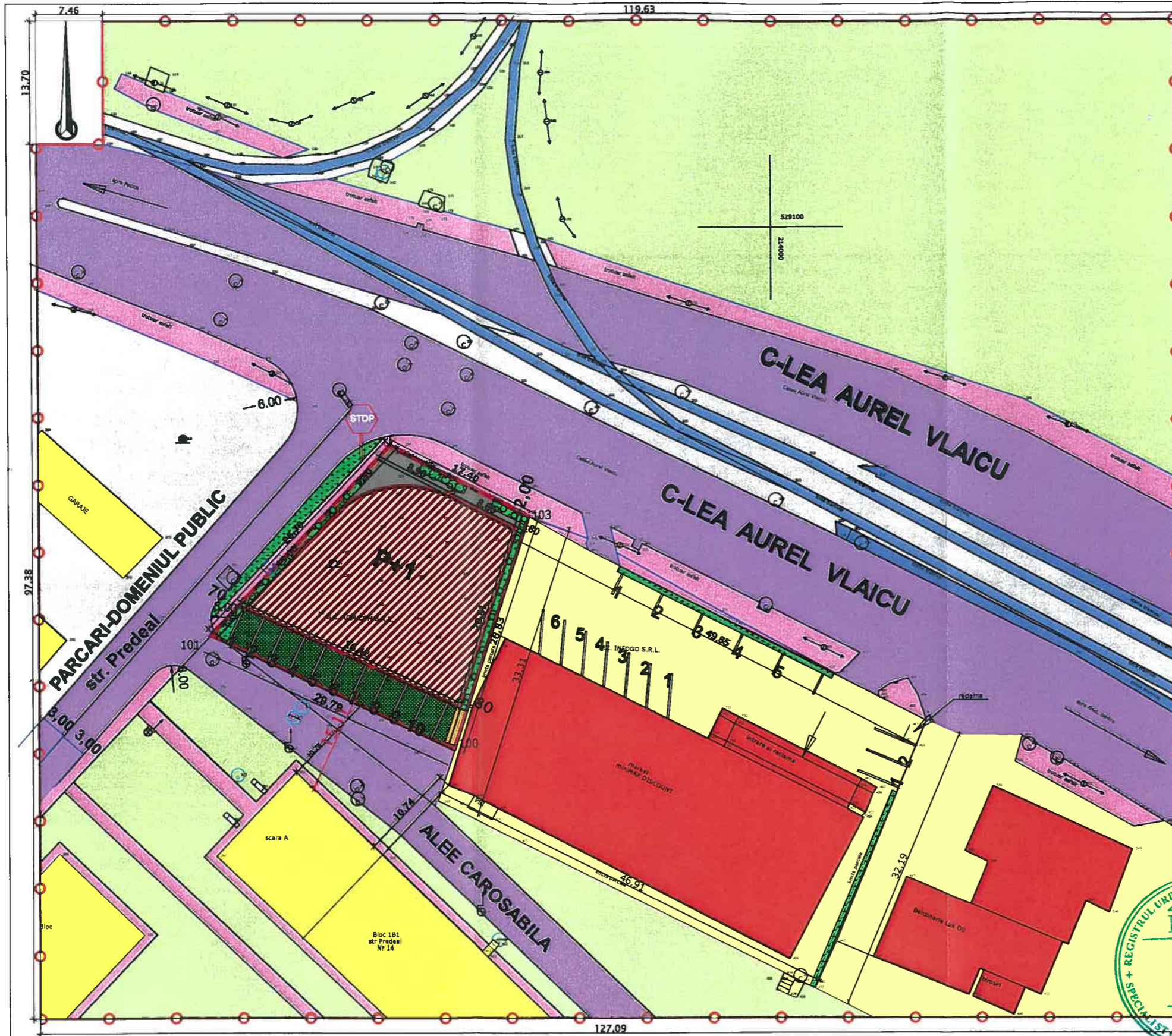
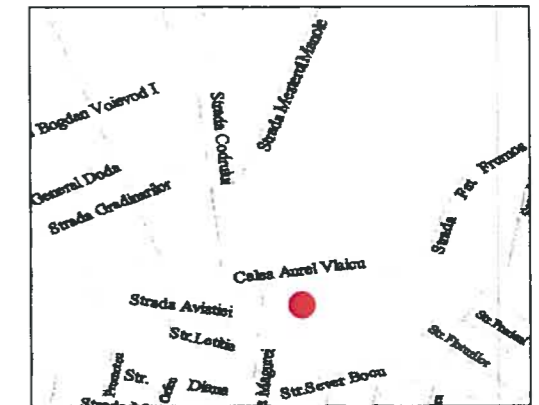
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIREA UNUI SPATIU COMERCIAL

ARAD, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 215-217

3 Reglementari urbanistice

PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



Bilant teritorial de incinta

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	439,50	69,00
-Cai de circulatie pietonala	-	-	28,51	4,48
-Cai de circulatie carosabila inierbata	-	-	111,67	17,53
-Zone verzi amenajate	-	-	42,32	6,64
-Zona neamenajata	637,00	100,00	-	-
-Tehnico-edilitare	-	-	15,00	2,35
TOTAL	637,00	100,00	637,00	100,00

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	1861,71	13,28	2301,21	16,42
-Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	1324,26	9,45	1362,85	9,73
-Cai de circulatie pietonala de interes public	801,51	5,72	848,70	6,06
-Cai de circulatie carosabila de interes public	3178,68	22,68	3247,86	23,17
-Parcare domeniu public	758,06	5,41	609,87	4,35
-Cai de transport urban (linii de tramvai)	1081,56	7,72	1081,56	7,72
-Zone verzi amenajate	31,44	0,22	207,17	1,48
-Zone neamenajate	4927,47	35,16	4290,47	30,61
-Tehnico-edilitare	50,00	0,36	65,00	0,46
TOTAL	14014,69	100	14014,69	100

- LEGENDA:**
- limita zonei studiate
 - limita incinta propuneri
 - constructie propusa
 - dotari
 - locuinte si functiuni complementare
 - cai de comunicare carosabila de interes public
 - cai de comunicare pietonala de interes public
 - cai de comunicare carosabila inierbata
 - cai de comunicare pietonala de incinta
 - parcare- domeniu public
 - transport urban (linii de tramvai)
 - zone verzi amenajate
 - zone verzi neamenajate
 - platforma gunoi



S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar: S.C. Rom Com Impex S.R.L. Arad, str. E. Dragoi, bl.310, ap.17	Proiect nr. 12/2009
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Construirea unui spatiu comercial ARAD, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 215-217
SEF PROIECT	c.arh. Bus Eva		Data: 03.Martie 2009	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan		Titlu plansa: Reglementari urbanistice	Plansa nr. 03
URBANISM	arh. Maran Radu			
DESENAT	Florina Onica			