

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE SPAȚIU
COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE ȘI
VÂNZARE CU AMĂNUNTUL, ÎMPREJMUIRE ȘI RECLAMĂ LUMINOASĂ " beneficiar
S. C. LIDL ROMANIA S.C.S. ARAD, proiect nr. 023/09/2009 elaborat de S.C.N&D
Internațional. S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 69475/2009 și raportul nr. ad. 69475/2009 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL (PARTER) CU VÂNZARE CU AMĂNUNTUL, ÎMPREJMUIRE ȘI RECLAMĂ LUMINOASĂ “ Arad, Calea Timișorii nr. 1-3, proiect nr. 023/09/2009, elaborat de SC. N&D Internațional S.R.L.

-rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 0010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5), lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. 6 din 15.01.2010 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.2. Se aprobă – „Planul Urbanistic Zonal” –CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE ȘI VÂNZARE CU AMĂNUNTUL, ÎMPREJMUIRE ȘI RECLAMĂ LUMINOASĂ – Arad Calea Timișorii nr.1-3. beneficiar S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.. proiect nr.023/09/2009 elaborat de S.C N& D Internațional S.R.L. conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitate de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad .

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul S. C. LIDL S.C.S. și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Inciău Aurel /2ex.

pag. 1

Cod: PMA-SI-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 69475 / 18.02. 2009

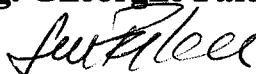
EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, VÂNZARE CU AMĂNUNTUL, ÎMPREJMUIRE ȘI RECLAMĂ LUMINOASĂ,, Arad, Calea Timișorii nr.1-3 beneficiar S. C LIDL ROMANIA S.C.S. proiect nr.023//09/2009 elaborat de S.C. N&D Internațional,

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1219/30.08.2009, iar prin realizarea construcției se va crea nu vad comercial necesar zonei de locuințe, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE ȘI VÂNZARE CU AMĂNUNTUL ÎMPREJMUIRE ȘI RECLAMĂ LUMINOASĂ,, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 69475 din 18.02.2010

RAPORT

Denumire proiect – PUZ – Construire spațiu comercial (parter) cu produse alimentare și nealimentare , vânzare cu amănuntul , împrejmuire și reclamă luminoasă

Adresa – Calea Timișorii nr. 1-3

Beneficiar – SC LIDL SCS

Proiect nr.- 029/09/2009

Elaborat – SC N&D Internațional SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1219 din 30 iunie 2009 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

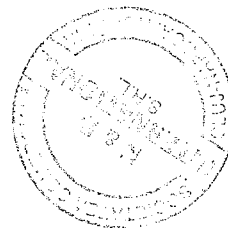
Arhitect șef
Arh. Radu Dragan



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



Szasz Mirela/Szasz Mirela
2ex.



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea funcționala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

PLAN URBANISTIC ZONAL CALEA TIMISORII – PIATA EROILOR

“CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI VANZARE CU AMANUNTUL, IMPREJMUIRE SI RECLAMA LUMINOASA”

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

Municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 1-3, jud. Arad

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

S.C. N&D INTERNATIONAL S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Viilor, 20C, ap. 5, jud. Cluj

Proiectant de specialitate : arh. Florina Nicoleta Florian

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. prin Cornea Romeo si sotia Cornea Daniela Arabela

Arad, str. Calea Romanilor, nr. 34, bl. A2, sc. B, ap. 4, jud. Arad

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

Septembrie 2009

2. Obiectul P.U.Z.

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand propunerea de amplasare a unui spatiu comercial in corelatie cu zonele limitrofe existente.

2.2. Solicitari ale temei program.

La solicitarea S.C. LIDL ROMANIA S.R.L. in calitate de investitor prin proprietarii terenurilor aflate in municipiul Arad, Calea Timisorii nr. 1 - 3, Cornea Romeo si sotia Cornea Daniela Arabela, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a terenurilor proprietate mentionate anterior in scopul construirii unui spatiu comercial, in regim parter, cu produse alimentare si nealimentare si vanzare

cu amanuntul. In acest scop a fost obtinut un Certificat de Urbanism (nr. 1219 din 30 iunie 2009) prin care se solicita studierea atat a intersectiei dintre Calea Timisorii si Piata Eroilor coroborata cu proiectul BERD cat si a relatiei dintre Podul Traian si strada Ana Ipatescu, cuprinzand vecinatatile stanga, dreapta si spate, inclusiv parcelele aflate pe partea opusa a strazii Calea Timisorii.

Destinatia actuala a amplasamentului studiat este de subzona predominant rezidentiala, inclusa in UTR nr. 32 conform P.U.G. Arad, in zona de locuinte si functiuni complementare.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din zona de locuinte si functiuni complementare – Lmu32d subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – ISco32 subzona constructii comerciale.

Constructia propusa va avea cca. 1.700,00 mp din care 1.286,00 mp suprafata de vanzare, restul fiind spatii tehnice de depozitare precum si spatii sociale pentru angajati. Restul terenului se va folosi pentru realizarea acceselor auto si pietonale, a unui numar de 104 parcaje, precum si a spatiilor verzi amenajate.

Amplasamentul propus este pe limita posterioara a proprietatii astfel incat imobilul, cu o arhitectura de tip comercial, nu va fi prezent in „linia intai” a perceptiei urbane, insa va crea un debuseu necesar, atat functional cat si urban, respectand astfel prevederile R.L.U. aferent P.U.G. Arad.

P.U.G. Arad propune o zona de protectie a drumurilor cu rol de inele de circulatie definita ca zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D.. Terenurile aflate pe Calea Timisorii nr. 1 – 3, care fac obiectul proiectului de amplasare a spatiului comercial, nu intra sub incidenta zonei de protectie a drumurilor propusa prin P.U.G. Arad. Studiul detaliat (distante, profiluri transversale, intersectii cu drumurile existente, etc.) aferent acestei zone va fi subiectul unei documentatii ulterioare celei prezente.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

In conformitate cu proiectul de investitii BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN se intentioneaza reconfigurarea traficului de pe cea mai solicitata si poluata artera a orasului si promovarea utilizarii celui mai nepoluant mijloc de transport urban – tramvaiul.

Lucrarile propuse, prin programul de dezvoltare, vor cuprinde si Calea Timisorii de la Podul Traian (peste Mures) pana la iesirea din oras, si ele se vor referi la: refacerea sistemului rutier; refacerea infrastructurii si suprastructurii liniilor de tramvai, inclusiv a peroanelor si pasajelor la nivel, carosabile si pietonale care le traverseaza, corelate cu sistemul rutier; asigurarea semaforizarii intersectiilor si pasajelor pietonale corelat cu circulatia tramvaielor si circulatia rutiera; refacerea retelelor de contact a liniilor de tramvai; refacerea tuturor retelelor edilitare (apa, canal, telefoane, gaz, termoficare) situate in ampriza strazilor ce constituie culoare de transport.

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. municipiul Arad
- Strategia de dezvoltare a municipiului Arad 2008 - 2013 2014 – 2020

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu Geotehnic
- Documentatia cadastrala
- Avize si acorduri

3.3. Alte surse de informatii utilizate

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.
- date statistice.

3.4. Baza topografica

Suportul topografic este conform masuratorilor efectuate de S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L. (intocmit Joldea M., verificat Galasel D.), corelat cu documentatia topografica intocmita de S.C. GEOMETRON S.R.L. (ing. Barbu Dumitru Dragos).

3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile investitorului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 1219 din 30 iunie 2009, emis de Primaria Municipiului Arad.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei

1.1. Date privind evolutia zonei

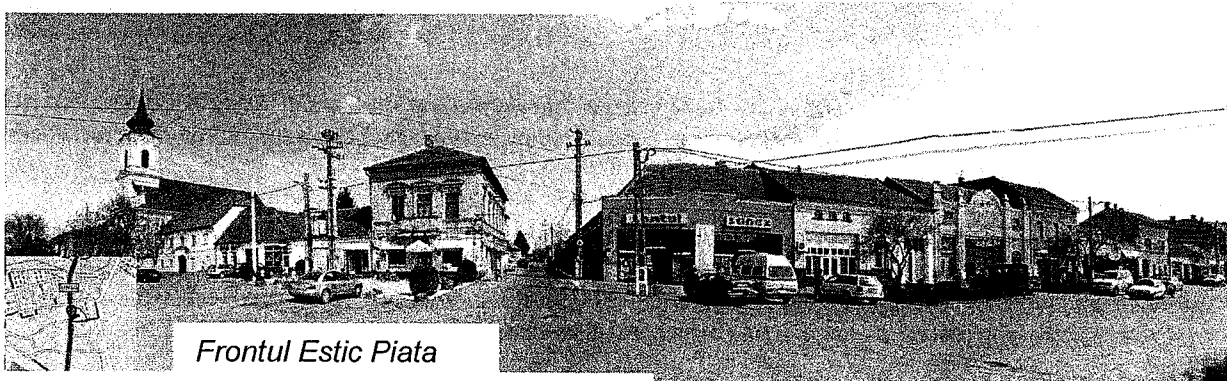
Municipiul Arad, cu o populatie de 186.579 locuitori (date din ianuarie 2008) este impartit in 3 zone mari delimitate de raul Mures si de calea ferata.

Din punct de vedere al circulatiei, ne aflam aproape de intersectia directiei date de B-dul Romanilor, continuat cu Calea Timisorii, pe de o parte, si cea definita de Strazile Nicolae Titulescu, Cetatii si Ana Ipatescu, pe de alta parte, ce formeaza un cerc in jurul unei „bucle” a Muresului.

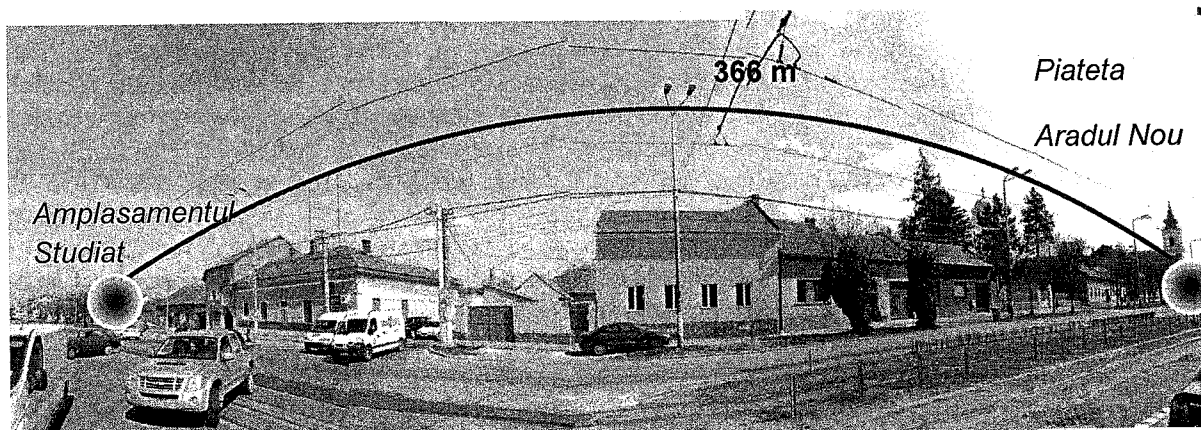
Ca si repere in zona, avem podul peste Mures, in partea de nord, ce face legatura cu un cartier de blocuri si de case cu o valoare istorico-arhitecturala medie, in partea de nord-est strandul Neptun (al doilea strand ca marime din Europa, asezat pe o apa curgatoare), iar inspre sud, la o distanta de circa 350 m de amplasamentul studiat, Centrul istoric al zonei Aradul Nou in care se gasesc cateva monumente din primele decenii si de la jumatarea secolului XIX.

1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii.

In partea sudica se afla Aradul Nou, fost targ si cetate, acum un cartier al municipiului Arad. Aici se afla *Casa parohială a bisericii romano-catolice* - Clădirea este cea mai veche casă de locuit din municipiu. Cladirea cu doua nivele a fost ridicata în anul 1725, pentru scurt timp slujind ca manastire franciscana, apoi devenind parohia comunității romano catolice a svabilor din localitate. Deși a suferit mai multe modificari, în special la ferestre, edificiul și-a pastrat stilul baroc inițial, *Biserica Roman-Catolica*, construita intre 1812-1821, ca si stil poarta amprenta barocului tarziu – Calea Timisorii nr. 33, *Monumentul Sfanta Treime* – ridicat, intre anii 1738-1740, in amintirea cumei care a bantuit orașul.



Pe langa monumentele istorice aflate in aceasta piateta, ar mai urma, tot pe strada Timisorii, *Fosta Fabrica de bere*, azi spatii comerciale si birouri, adresa, nr 30-32 , 1782-827, *Castelul Napcea*, azi Grupul Scolar Forestier, nr 29-31, 1800-1850, *Casa Beller*, 1800, denumita si ‚casa cu ghiulele’, care are incorporate in perete 17 ghiulele de diferite marimi trase din turnurile cetatii, in luptele de la 1848-1849, *Casa fostei vami*, inceput de secol XX, azi folosita pentru spatii comerciale, situata la capatul Podului Traian.



Din masuratori, ar rezulta ca ne aflam la 366 de m fata de Piateta din Aradul Nou, in care se afla cele mai importante monumente istorice din zona. Fata de terenul studiat, exista o raza de peste 100 de m, in jurul acestuia in care nu gasim nici o cladire monument.

1.3. Potential de dezvoltare

Din punct de vedere functional, zona studiată se constituie ca zona rezidentială, cu dotări și puncte comerciale razlete, in principal dispuse la parterul constructiilor. Unele dintre acestea au pierdut din valoarea istorica datorita interventiilor suferite asupra fatadelor, interventii considerate indoielnice atat vizual cat si ca amplasare (ex. buticurile existente in piateta de langa Casa Parohiala si Biserica Romano-Catolica Aradul - Nou).

2. Incadrarea in localitate

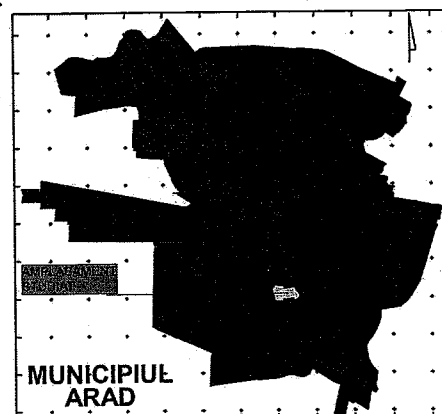
2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat in zona de Sud a orasului, la iesirea spre Timisoara.

Perimetrul studiat se afla situat in intravilanul municipiului Arad, dupa trecerea podului peste Mures spre partea sudica a orasului, fiind strabatut pe axa N-S de Calea Timisorii (DN 69, E 671).

Delimitari ale perimetrului studiat :

- La Nord – str. M. Tabacovici, str. C. Gurban, Piata Eroilor, str. Memorandului
- La Vest – str. I.P. Pinciu
- La Sud – str. Posada, str. Ana Ipatescu
- La est – str. Spartacus



In conformitate cu CF nr. 693 Aradul Nou si CF nr. 4655 Aradul Nou (anexate), proprietarii terenului studiat, sunt Cornea Romeo si sotia Cornea Daniela Arabela. Acestia in baza unui antecontract de vanzare-cumparare intentioneaza vanzarea terenului proprietate societatii comerciale S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., acestia din urma demarand investitia care face obiectul prezentei documentatii. Conform CF nr. 693 Aradul Nou terenul aferent este in suprafata de 2927.00 mp, iar din masuratori directe in teren a rezultat suprafata de 2935.00 mp. Conform CF nr. 4655 Aradul Nou terenul aferent este in suprafata de 4730.00 mp, iar din masuratori directe in teren a rezultat suprafata de 4252.00 mp. In total suprafata din acte este de 7657.00 mp, iar din masuratori este de 7187.00.

Aceasta diferenta de suprafata, dintre C.F. si masuratori, se va reglementa conform Ordinului nr. 633 si nr. 634 / 2006 al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate.

Astfel, in continuare, pentru toate calculele de suprafata prezente in documentatie s-a luat in considerare suprafata existenta in teren care va figura ulterior, prin rectificare, in C.F.

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Densitatea comerciala din zona este foarte redusa, desi densitatea populatiei este una dintre cele mai mari din oras. In apropiere se afla doar un spatiu comercial, Spar. Magazinul Spar se afla la aproximativ 1km, in Piata Romana nr. 1, si are o suprafata de vanzare de 400mp si 7 parcuri, insuficient pentru cerintele unei zone de aprox 43.000 locuitori.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate din toate directiile;
- Densitate comerciala in zona redusa;
- Vizibilitate din toate directiile;
- Densitatea populatiei mare;

Edificarea unui spatiu comercial, cu produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul, ar reduce distantele parcurse de locuitorii din zona pentru a procura cele necesare ridicand astfel standardul locuirii in zona. Persoanele care tranziteaza orasul sau se indreapta spre alte zone vor beneficia, in egala masura, de serviciile pe care le ofera acest spatiu comercial.

Oferta de produse alimentare cum ar fi produse lactate, fructe, produse din carne, produse de panificatie, va fi completata cu articole textile, electrice si electrocasnice, jocuri si articole de divertisment.

Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala, unele case fiind intr-un stadiu avansat de degradare, asa dupa cum se poate vedea si din fotografiile alaturate.

Amplasamentul studiat pe desfasurata frontului la Calea Timisorii



3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Municipiul Arad este situat in extremitatea vestica a tarii (aproximativ 50 km de granita de vest), in campia aluvionara a Aradului, parte a Campiei de Vest. Este primul oras important la intrarea dinspre Europa Centrala, situat pe malul Raului Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva – Lipova. Orasul se afla la o altitudine de 108,5 m si se intinde pe o suprafata de 5830 ha, fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul european rutier - IV – cu traseul soselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia). Situarea la intersectia drumurilor europene E 68 / 60 [la 594 km de Bucuresti (E) si 275 km de Budapesta (V)] si E671 [la 50 km de Timisoara (S) si 117 km de Oradea (N)], constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economica si urbana.

Caracteristicile morfografice ale reliefului municipiului Arad sunt asemanatoare cu cele din Campia Banatului fiind situat la circa 110 m altitudine fata de nivelul marii. Fiind parte integranta din Campia Muresului, este situat in lunca inalta a Muresului, care este flancata la sud de Campia Vingai (care este considerata o campie piemontan

terasata), iar la nord de Campia Aradului (campie piemontan tabulara). Aceasta din urma prezinta cateva subdiviziuni ale caror parti marginale intra in perimetrul Aradului (Campia Livadei la NE si Campia Ierului la NV).

Din punct de vedere geologic, Campia Aradului (Muresului), pe lunca aluvionara, este acoperita de depozite cuaternare, alcatuite din nisipuri, pietrisuri si argile.

Municipiul Arad este traversat de Raul Mures de la vest la est, reprezentand al doilea rau ca lungime si ca suprafata hidrografica din Romania, dupa Dunare, avand la intrare in municipiul Arad un debit de $154 \text{ m}^3/\text{s}$, debitele maxime putand ajunge la peste $2000 \text{ m}^3/\text{s}$, fapt care poate duce la producerea inundatiilor.

Clima este de tip moderat – continental cu slabe influente mediteraneene. Radiatia solara, pozitia geografica, altitudinea, bilantul radiativ, circulatia maselor de aer, determina existenta acestui tip de climat cu influente oceanice. Influenta mediului urban asupra temperaturii aerului este sesizabila in special in sezonul rece, cand diferenta intre oras si imprejurimi poate atinge valori de $8 - 10^\circ\text{C}$.

Pe toata perioada de vara, datorita timpului senin si a cresterii intensitatii radiatiei solare, temperatura aerului inregistreaza valori ridicate – media lunara depasind 20°C . Vanturile sunt conditionate de distributia formelor de relief, circulatia maselor de aer avand orientare de la sud la est.

Conform celor patru foraje geotehnice, cu adancimi de 7 m precum si a celor sapte sondaje de penetrare dinamica tip PDU efectuate pe amplasamentul studiat, a fost pusa in evidenta urmatoarea stratificare litologica :

- 0.00 m ÷ 0.30 m - sol vegetal
- 0.30 m ÷ 5.50 (5.80)m - argile, cenusii negricioase sau cafenii galbui cu eflorescente sau / si concretiuni calcaroase, plastic vartoase
- 5.50 (5.80) m ÷ 7.00 m - complex argilos nisipos cu imbogatiri locale in una sau alta din fractiunile granulometrice, pamanturile putand fi descrise ca argile nisipoase sau nisipuri argiloase, plastic vartoase sau cu indesare medie.

Apa subterana apare la adancimi cuprinse intre 5,30 m si 6,70 m, se stabilizeaza la adancimea de 5,50 m si reprezinta o agresivitate foarte slab sulfatica asupra betoanelor si metalelor, avand :

- pH – 7.17
- SO_4^{2-} : 190mg/l
- Duritate totala $44,9^\circ\text{C}$

4. Circulatia

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul principal in zona studiata se face prin intermediul strazii Calea Timisorii, strada cu posibilitati de circulatie atat auto si pietonala cat si cu tramvaiul. Celelalte strazi existente in zona sunt strazi de categoria a treia.

Reteaua stradala existenta necesita reabilitari si modernizare la standarde de circulatie conforme cu legislatia si reglementarile in vigoare. In prezent aceasta se afla intr-o stare precara de utilizare, fapt care afecteaza atat circulatia propriu-zisa, cat si transporturile, si care poate afecta serios perspectiva cresterii economice in timp.

Din aceste considerente se propune modernizarea si regularizarea strazilor care prezinta aceste disfunctionalitati.

4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Se propune reamenajarea intersectiei intre Calea Timisorii si Piata Eroilor, coroborata cu prevederile proiectului de reabilitare si modernizare BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN, astfel incat sa se faciliteze accesul la/de la incinta unde se doreste amplasarea spatiului comercial precum si realizarea in cele mai bune conditii a circulatiei auto in imediata apropiere a accesului in ambele directii ale strazii Calea Timisorii, atat inspre Podul Traian cat si inspre strada Ana Ipatescu. In acelasi timp la amenajarea intersectiei se va avea in vedere necesitatea traversarii liniilor de tramvai. Deasemenea, in corelare cu proiectul BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN, care intentioneaza reconfigurarea acceselor auto si pietonale de-a lungul intregii artere, se propune realizarea a doua treceri de pietoni semaforizate. O trecere de pietoni care sa poata facilita accesul pietonilor de o parte si de alta a strazii Calea Timisorii iar cealalta trecere semaforizata sa poata facilita accesul pietonilor inspre si dinspre Piata Eroilor.

Prin P.U.G. Arad sunt evidentiata propunerile traseelor principalelor artere care vor strabate in viitor municipiul Arad, iar in conformitate cu " Strategia de dezvoltare a municipiului Arad 2008 - 2013 2014 - 2020", se are in vedere atat elaborarea unui studiu privind necesitatea construirii unor poduri noi peste Raul Mures, amplasate in cadrul inelelor de ocolire, tinand seama de schema tramei majore (in continuarea strazii Titulescu, strada Putnei, si la

traversarea drumului de centura S-E si S-V), cat si continuarea programului de deviere a traficului greu si de tranzit (centuri ocolitoare, inele de circulatie, orientarea spre zonele periferice a structurilor care atrag trafic auto ridicat).

In consecinta studiul aprofundat al drumului propus care va strabate de la vest la est zona studiata, prin prezentul P.U.Z., va face obiectul unei documentatii specializate ulterioare, prin care se vor stabili urmatoarele:

- elementele functional – urbanistice;
- elementele geometrice ale drumului (poduri de traversare ale cursurilor de ape existente, intersectii cu drumurile existente, profile transversale, zona de protectie si zona de siguranta, etc) in baza normativelor si reglementarilor in vigoare (OG 43/1997* - privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90 - Strazi, profiluri transversale, prescriptii de proiectare; etc);
- situatia juridica a terenurilor pe care se propune construirea drumului.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent in zona studiata prin prezentul PUZ, in suprafata de 33.970,00 mp se disting trei subzone:

- LMu32d, respectiv zona de locuinte si functiuni complementare – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in suprafata de 16,79 ha;

5.2. Relationari intre functiuni

Funciunea dominanta a zonei este cea de locuire – zona rezidentiala. Functiunile complementare admise conform R.L.U. al P.U.G. Arad sunt urmatoarele : spatii comerciale si prestari servicii.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona studiata este constituita din :

- constructii – 2.90 ha
- terenuri, curti – 12.51 ha
- drumuri, trotuare si spatii verzi – 3.60 ha
- cursuri de apa – 0.68 ha

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, o mare parte din constructiile existente fiind deja intr-un stadiu avansat de degradare.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Densitatea comerciala din zona este foarte redusa, desi densitatea populatiei este una dintre cele mai mari din oras. In apropiere se afla doar un spatiu comercial, Spar. Magazinul Spar se afla la aproximativ 1km, in Piata Romana nr. 1, si are o suprafata de vanzare de 400mp si 7 parcar, insuficient pentru cerintele unei zone de aprox 43.000 locuitori.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente sunt constituite din : zona verde Piata Eroilor, curtile aferente constructiilor existente si alveolele de spatiu verde aferente strazilor Calea Timisorii, strada Memorandului, strada Arhitect Milan Tabacovici, strada Constantin Gurban.

5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfunctionalitati

Se constata ca starea unora dintre strazile din zona studiata necesita interventii privitor la reabilitarea si regularizarea acestora.

Se mai constata o stare deficitara cu privire la dotarea zonei cu spatii comerciale si servicii.

6. Echipare edilitara

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Datorita faptului ca zona beneficiaza de toate dotarile cu privire la infrastructura (retele edilitare), asigurarea alimentarii cu apa, cu energie electrica, gaze, telefonie, canalizare se va face prin prelungirea retelelor existente in zona.

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin P.U.G. Arad, zona studiata sa incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent.

Constructia ce se propune prin proiect nu se constituie intr-o investitie care sa necesite faze tehnologice, astfel nu vor exista influente negative asupra relatiei dintre cadrul natural si cel construit existent. Cladirea va avea cca. 1.700 mp din care 1.286 mp suprafata de vanzare, restul fiind spatii tehnice, de depozitare precum si spatii sociale pentru angajati. Restul terenului se va folosi pentru realizarea unui numar de 104 parcaje, precum si a spatiilor verzi.

Amplasamentul propus este pe limita posterioara a proprietatii astfel incat imobilul, cu o arhitectura de tip comercial, nu va fi prezent in „linia intai” a perceptiei urbane, dar va crea un debuseu necesar, atat functional cat si urban. In urma acestor analize, consideram a fi oportuna construirea unui magazin Lidl pe amplasamentul studiat, fara a intra in zona protejata a monumentelor istorice.

Mai mult, acest demers se incadreaza in directia data de „Strategia de dezvoltare a Municipiului Arad 2008 - 2013” pentru competitivitatea economica, Germania (tara de provenienta a multinationalei Lidl) fiind a treia in statistica referitoare la investitiile facute in municipiu; deasemenea functiunea comerciala va fi viabila intr-un oras de peste 180.000 de locuitori. Astfel, prin amplasarea acestui spatiu comercial in zona se va reduce distanta de deplasare a locuitorilor din zona pentru procurarea de bunuri de uzanta zilnica (alimentare si nealimentare), ridicand prin aceasta nivelul statusului social si al calitatii locuirii in aceasta zona.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Principalul acces in zona studiata se face prin intermediul strazii Calea Timisorii, pe axa nord - sud, la nord Podul Traian inspre centru municipiului Arad sau la sud intersectia cu strada Ana Ipatescu inspre iesirea din localitate la DN 69, E 671. Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara completa.

Astfel nu se pot evidentia riscuri nici din punct de vedere al cailor de comunicatie si nici din punct de vedere al echiparii edilitare.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. Optiuni ale populatiei

Dezvoltarea normala a zonei este dorita atat de locuitorii municipiului Arad cat mai ales de proprietarii terenurilor din zona. Unele strazi din zona studiata (str. Ana Ipatescu, str. Posada, str. Spartacus) au beneficiat deja de lucrari de reabilitare (carosabil, trotuar, pietruiri, canalizare, retele). In conformitate cu proiectul de investitii BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN se intentioneaza reconfigurarea traficului de pe cea mai solicitata si poluata artera a orasului si promovarea utilizarii celui mai nepoluant mijloc de transport urban – tramvaiul, cuprinzand si Calea Timisorii de la Podul Traian (peste Mures) pana la iesirea din oras.

Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarului cat si, cu precadere, de aplicarea legislatiei in vigoare. Pentru aceasta s-au marcat pe planse zonele de locuit, zonele aferente circulatiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona.

Prin urmare, amplasarea rezultata a spatiului comercial a tinut seama de toti factorii mentionati anterior.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In conformitate cu STAS 6054-77, adancimea de inghet in terenul natural este de 70-80 cm; conform STAS 11100/1-1993, zona studiata se incadreaza in gradul 7,1 (MSK) de intensitate seismica; potrivit Normativului P 100/1-2006 acceleratia terenului pentru proiectare este $a_g = 1,6$ g pentru intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) IMR = 100 ani. Perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns este de $T_c = 0,7$ sec.

Dimensiunea platformelor si cailor de acces se va face avand in vedere urmatoarele :

- tipul pamantului din pat este de tip "P5" – foarte sensibil la inghet – dezghet,
- conditiile hidrologice sunt "favorabile",
- tipul climatic dupa repartitia indijelui de umiditate Thornthwait este I,
- valoarea indicelui de inghet $I_{med}^{30/30}$ 450 pentru sisteme rutiere rigide clasa de trafic greu si foarte greu,
- adancimea de inghet in sistemul rutier este de 76 cm,
- valoarea modulului de elasticitate dinamic este $E_p = 70$ MPa, iar a modulului de reactie este $k_0 = 50$ MN/m³

Sistemul rutier al platformelor ar putea avea urmatoarea alcatuire (informativa):

- 30 cm – 35 cm strat de fundatie din balast,
- 10 cm – 15 cm strat de baza din balast stabilizat cu 7 – 8 % ciment,
- 5 cm – 8 cm strat drenant din nisip,
- Imbracaminte din dale autoblocante.

Valoarea coeficientului de pat pentru fundatii va fi $k = 8$ daN/cm³.

2. Prevederi ale P.U.G.

In conformitate cu R.L.U. al P.U.G. Arad, amplasamentul studiat se afla in U.T.R. nr 32 in zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban. Functiunea dominanta a zonei este de locuire – zona rezidentiala, iar functiunile complementare admise ale zonei sunt – spatii comerciale si servicii.

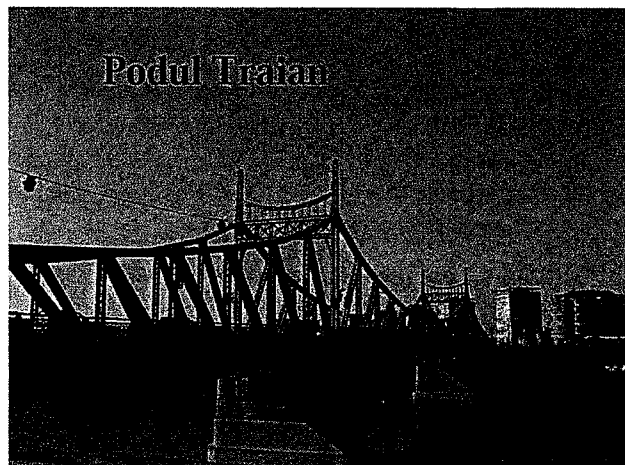
3. Valorificarea cadrului natural

Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona, precum si amplasarea imobilului - spatiu comercial - astfel incat sa se pastreze perimetral zone verzi care sa delimiteze si sa protejeze vecinatatile. Consecinta a faptului ca terenul studiat este aproximativ plat, amenajarea incintei se va face astfel incat sa se poata asigura, prin pante, scurgerea apelor catre rigole, optimizand astfel circulatia in incinta si utilizarea in mod corespunzator a zonelor pentru parcaje.

4. Modernizarea circulatiei

In conformitate cu " Strategia de dezvoltare a municipiului Arad 2008 - 2013 2014 - 2020", in zona studiata prin prezentul P.U.Z. urmatoarele strazi au beneficiat deja de lucrari de reabilitare a carosabilului, trotuarelor, pietruiri, canalizare menajera, retele termice : str. Ana Ipatescu, str. Posada, str. Spartacus.

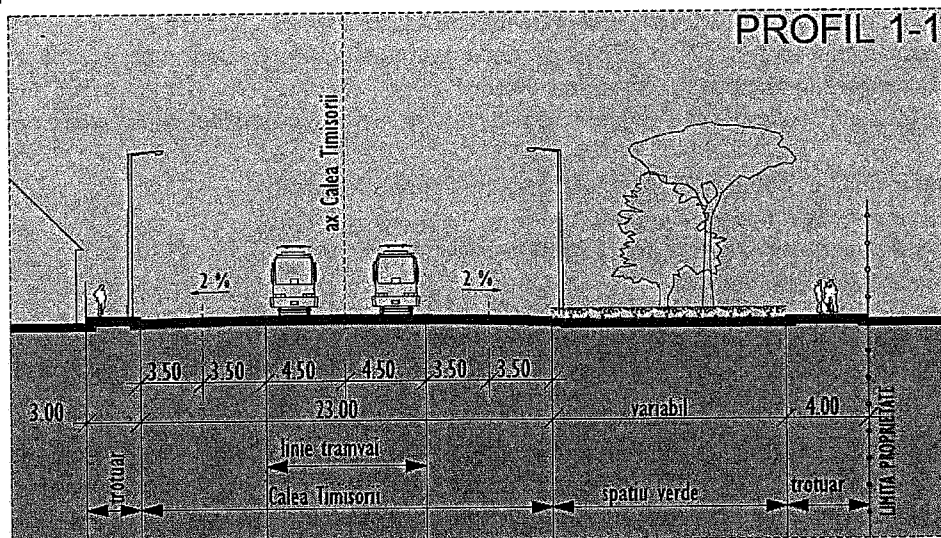
In conformitate cu proiectul de investitii BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN se intentioneaza reconfigurarea traficului de pe cea mai solicitata si poluata artera a orasului si promovarea utilizarii celui mai nepoluant mijloc de transport urban – tramvaiul.



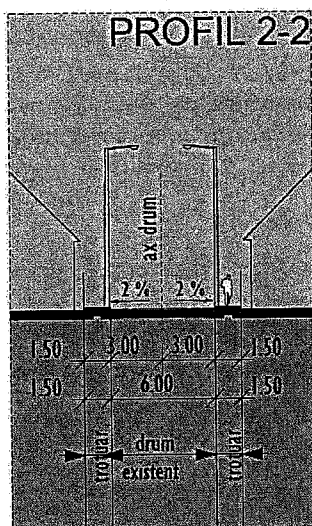
Lucrarile propuse vor cuprinde si Calea Timisorii de la Podul Traian (peste Mures) pana la iesirea din oras, si ele se vor referi la: refacerea sistemului rutier; refacerea infrastructurii si suprastructurii liniilor de tramvai, inclusiv a

peroarelor si pasajelor la nivel, carosabile si pietonale care le traverseaza, corelate cu sistemul rutier; asigurarea semaforizarii intersectiilor si pasajelor pietonale corelata cu circulatia tramvaielor si circulatia rutiera; refacerea retelor de contact a liniilor de tramvai; refacerea tuturor retelelor edilitare (apa, canal, telefoane, gaz, termoficare) situate in ampriza strazilor ce constituie culoare de transport.

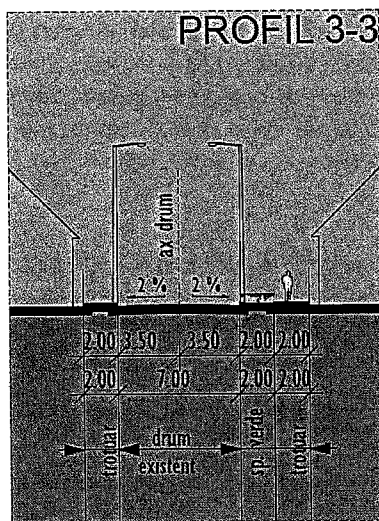
Pentru reabilitarea si modernizarea strazilor care fac obiectul prezentului P.U.Z. se vor avea in vedere urmatoarele profile transversale, conforme cu STAS 10144/1 – 90 – Strazi, profiluri transversale, prescriptii de proiectare si necesitatile zonei studiate.



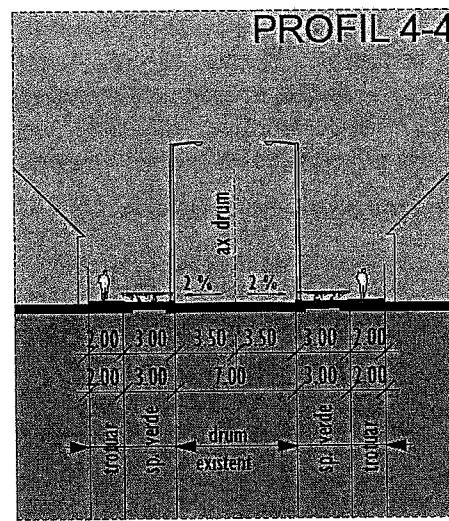
Calea Timisorii



str. I. P. Pinciu
 str. Gh. Sion
 str. Posada
 str. Ana Ipatescu
 str. Spartacus



str. C. Gurban



str. Memorandului

5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Imobilul propus, spatiu comercial, este o hala cu functiune de comert cu produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul situata in municipiul Arad in judetul Arad.

Programul de lucru intre 8.00 si 22.00, 7 zile pe saptamana.

Accesul pe proprietate se realizeaza pe o deschidere de 9 m la strada publica.

Cladirea va avea acoperis in doua ape, regimul de inaltime – parter, fatada tencuita si invelitoare cu tigla ceramica si streasina si frontoane din tabla zincata cu adaos titan cu urmatoarele dimensiuni in plan: 26.06 m x 65.83 m cu o rampa de acces pentru aprovizionare marfa dispusa pe latura laterala, catre limita nordica a amplasamentului.

Spatiul comercial va avea o suprafata construita de 1747.15 mp si o suprafata utila pentru vanzare de 1286.00 mp; pentru aceasta se asigura prin proiect un numar de 104 locuri de parcare la sol cu alei carosabile de incinta de 7.00 m unde au acces doar autovehicule clienti si de 8.00 m unde are acces si camionul pentru transport marfa. Pe latura nordica a incintei studiate se propune realizarea unui trotuar cu o latime de 1.50 m, pentru facilitarea accesului pietonal spre spatiul comercial.

Constructia are retele interioare de apa, gaze, electricitate si telefonie, bransate la retelele publice existente.

Instalatia de incalzire va fi de tip pompa de caldura pe gaz metan si a fost dimensionata astfel incat sa asigure atat agent termic cat si apa calda menajera.

CONFIGURATIA FUNCTIONALA A CONSTRUCTIEI este :

(Incapere)	(mp)
Sala vanzare cu amanuntul	1286.00 mp
Windfang	20.03 mp
Depozit descarcare marfa	28.66 mp
Depozit provizoriu 24 h	94.22 mp
Depozit general	92.93 mp
Birou	11.50 mp
Wc-Femei	4.20 mp
Wc-Barbati	4.20 mp
Hol	2.94 mp
Spatiu social	24.20 mp
Spatiu tehnic	10.08 mp
Nisa video	2.88 mp
SUPRAFATA UTILA MAGAZIN	1286.00 mp
Cladire principala	1691.94 mp
Rampa livrare	55.86 mp
Spatii verzi	678.57 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA MAGAZIN	1747.15 mp

Constructia va fi bransata in sistem individual la utilitatile existente in zona. Zona are apa potabila (conducta PPE Ø), retea electrica, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

Pe perioada executiei atat apa cat si curentul electric vor putea fi asigurate din retelele publice existente in zona.

Astfel pentru incinta studiată, unde se propune amplasarea spatiului comercial rezulta urmatorul bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

NR. CRT	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	CONSTRUCTIE PROPUASA SPATIU COMERCIAL	0.00	0.00	1747.15	24.31
2	CONSTRUCTII EXISTENTE	601.00	8.36	0.00	0.00
3	SUPRAFETE PAVATE	2120.00	29.50	3948.16	54.93
4	SPATII VERZI	4466.00	62.14	1491.69	20.76
	TOTAL	7187.00	100.00	7187.00	100.00

Destinatia actuala a amplasamentului studiat, prin prezentul P.U.Z., este de subzona predominant rezidentiala, inclusa in UTR nr. 32 conform P.U.G. Arad, in zona de locuinte si functiuni complementare.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din zona de locuinte si functiuni complementare – Lmu32d subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – ISco32 subzona constructii comerciale.

In consecinta, prin propunerea de zonificare functionala, care face obiectul P.U.Z. va rezulta urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT	TERITORIU AFERENT	EXISTENTE (ha)	EXISTENT (%)	PROPUS (ha)	PROPUS (%)
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LMu32d: SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	16.79	100.00	16.07	95.71
2	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GNERAL ISco32: SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE	0.00	0.00	0.72	4.29
3	TOTAL	16.79	100.00	16.79	100.00

6. Dezvoltarea echiparii edilitare

6.1. Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Calea Timisorii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.2. Canalizare.

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate , care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate prin sistem de rigole si tuburi colectoare racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale care se gaseste pe Calea Timisorii.

Colectarea apelor pluviale in exteriorul cladirii se va face cu o rigola deschisa , cu capac metalic de grilaj, amplasata pe perimetrul cu dale de pavaj al proprietatii si in lungul cladirii astfel incat sa poata capta in totalitate apele de pe toata aria incintei pavate. Cota de pardoseala a cladirii nu urca si nu coboara fata de cota incintei curtii. Astfel incinta va fi amenajata cu o panta de 0,5 % dinspre cladire spre rigola, evacuand astfel apele pluviale.

Surgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi si burlane. Materialul este din tabla zincata cu adaos de titan. Burlanele vor fi montate centrat pe pilastrii cladirii si vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Calea Timisorii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.4. Telecomunicatii.

Pentru imobilul propus, spatiu comercial, se propune prelungirea retelei de telefonie existenta in strada Calea Timisorii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.5. Alimentare cu caldura.

Instalatia de incalzire va fi de tip pompa de caldura pe gaz metan si a fost dimensionata astfel incat sa asigure atat agent termic cat si apa calda menajera.

6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Calea Timisorii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.7. Gospodarie comunala.

In conformitate cu contractul de salubritate. Pentru gestiunea deseurilor firma LIDL are un program elaborat pe parcursul catorva decenii.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca imobilul propus nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva ci doar una comerciala, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate , care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate prin sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale care se gaseste pe Calea Timisorii.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatii sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate separat de cele de tip ambalaj – en gros. In acest sens se va incheia un contract cu o firma de salubritate. Se vor monta in incinta tomberoane mici pentru clienti iar langa rampa acces camion un compactor de hartie si un tarc inchis din grilaj metalic pentru depozitarea gunoii menajer produs de magazin.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune amenajarea spatiilor verzi din interiorul parcelelor si respectarea regimului de protectie impus din zona cursului de apa. Deasemenea se propune amenajarea accesului in/din incinta astfel incat sa nu afecteze fasiile de spatiu verde aferente strazii Calea Timisorii din zona trotuarelor.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul are in prezent un numar de 5 cladiri cu o suprafata construita de 1029.52 mp care urmeaza a fi desfiintate, iar molozul rezultat se va transporta la rampe special amenajate in acest scop. Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Nu s-au evidentiata disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

Pentru accesul in incinta studiata se va avea in vedere o poarta de 9,00 m, care continua cu o alee carosabila cu latimea de 8,00 m si o alee pietonala cu latimea de 1,00 m. Se propune un numar de 104 parcaje cu alee carosabile intre ele cu latimea de 6,50 m sau 7.00 m. Intrarea/iesirea din incinta se amenajeaza pe spatiul existent in fata incintei fara a afecta spatiul verde existent.

De aici se vor rezolva intrarile in Calea Timisorii, atat inspre nord catre Podul Traian, cat si spre sud inspre intersectia cu strada Ana Ipatescu. Totodata se va amenaja posibilitatea de acces si inspre strada de pe partea sud-vestica a Pietei Eroilor. Aceasta amenajare a acceselor propuse va avea in vedere si traversarea liniilor de tramvai existente (amenajate prin proiectul BERD).

8. Obiective de utilitate publica

In conformitate cu CF nr. 693 Aradul Nou si CF nr. 4655 Aradul Nou (anexate), terenul pe care se va amplasa imobilul propus - spatiu comercial - este proprietate privata iar proprietarii acestuia sunt Cornea Romeo si sotia Cornea Daniela Arabela.

Zona unde se va amenaja accesul auto si pietonal inspre Calea Timisorii este proprietate publica de interes local. Astfel nu se propun schimburi de terenuri.

In zona studiata, obiectivele de utilitate publica sunt retelele edilitare existente. Pentru buna functionare a spatiului comercial propus prin proiect este necesara prelungirea tuturor retelelor existente in conformitate cu avizele si proiectele de bransamente autorizate.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la cererea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism nr. 1219 din 30 iunie 2009, prin care se solicita intocmirea documentatiei P.U.Z. in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G municipiul Arad.

In conformitate R.L.U. al P.U.G. Arad, zona studiata se incadreaza in U.T.R. nr. 32 care cuprinde zona de locuinte si functiuni complementare, avand functiunea dominanta a zonei functiunea de locuire – zona rezidentiala si functiuni complementare admise - spatii comerciale si prestari servicii.

Prin propunerea facuta prin prezentul P.U.Z, schimbarea destinatiei terenului proprietate amplasat pe Calea Timisorii la nr. 1-3, din zona de locuinte si functiuni complementare – Lmu32d subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – ISco32 subzona constructii comerciale, se pastreaza caracteristicile urbanistice ale zonei.

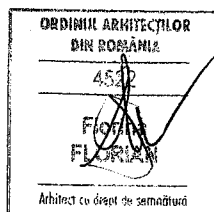
In perspectiva amplorii dezvoltarii zonei, conform "Strategia de dezvoltare a municipiului Arad 2008 - 2013 2014 - 2020", prezenta propunere nu face decat sa contribuie la inchegarea din punct de vedere functional si urbanistic a zonei, iar prin respectarea caracteristicilor functiunilor dominante a zonei, se pastreaza si se potenteaza, in acelasi timp, specificul zonei in ansamblu.

E. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 1219 din 30 iunie 2009
Extras CF nr. 693 Aradul Nou (copie)
Extras CF nr. 4655 Aradul Nou (copie)
Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism

CLUJ-NAPOCA
Septembrie 2009

Intocmit,
arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. L.M. – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M – subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban
2. I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzona ISco32 – subzona constructii comerciale.

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.
- 1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principala:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiata care face parte din intravilanul municipiului Arad – UTR nr. 32 conform cu PUG Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- schimbarea destinatiei zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din zona de locuinte si functiuni complementare – Lmu32d subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – ISco32 subzona constructii comerciale;

- studierea intersectiei dintre Calea Timisorii si Piata Eroilor coroborata cu proiectul BERD;
- studierea relatiei dintre Podul Traian si strada Ana Ipatescu, cuprinzand vecinatatile stanga, dreapta si spate, inclusiv parcelele aflate pe partea opusa a strazii Calea Timisorii.

Suprafata studiata prin proiect este de 16.79 ha, din care: terenuri, curti 12,51 ha, drumuri, trotuare si spatii verzi 3,60 ha, cursuri de apa 0,68 ha.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din fasilile adiacente drumurilor existente, din malurile aferente canalului Tiganca si din curtile amenajate ale constructiilor existente.

Toti proprietarii loturilor din zona studiata beneficiaza de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractelor cu firme de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Deasemenea, autorizatiile de construire vor contine obligativitatea proprietarului autorizatiei de a incheia contract cu firmele de salubritate acreditate.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente.

Deasemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire precum si a unui proiect pentru sistematizare verticala.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil si a reglementarilor urbanistice in vigoare.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces, auto si pietonal, la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele edilitare existente in zona.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladirile insiruite si de 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv , de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate ;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

Suprafata studiata prin prezentul P.U.Z. cuprinde urmatoarele zone si subzone functionale:

- a. L.M. – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M – subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;
- b. I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzona ISco32 – subzona constructii comerciale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. L.M. - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M – subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

1.1. Generalitati

Subzona de locuire LMu32d cuprinde toate parcelele existente, cu constructiile aferente, din amplasamentul studiat, mai putin parcelele aferente zonei propuse pentru zona I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzona ISco32 – subzona constructii comerciale (terenurile care fac obiectul amplasarii spatiului comercial propus, Calea Timisorii nr. 1-3).

Funciunea dominanta: locuire – zona rezidentiala.

Funciuni complementare: spatii comerciale si prestari servicii.

1.2. Delimitare

Zona aferenta L.M. – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M – subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, este delimitata de str. Memorandului, str. Spartacus, str. Ana Ipatescu, str. Posada, str. I.P. Pinciu, str. Arh. M. Tabacovici, str. Gh. Sion, str. C. Gurban, Piata Eroilor. Este strabatuta de Calea Timisorii, iar la nr. 1-3 Calea Timisorii este zona I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzona ISco32 – subzona constructii comerciale.

1.3. Tipul de proprietate

Toate parcelele, aferente L.M. – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M – subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, sunt proprietati private.

1.4. Utilizarea functionala

1.4.1. Utilizari permise:

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente;
- se va autoriza constructia cladirilor de locuit ;
- se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit, spatii comerciale si prestari servicii.

1.4.2. Utilizari permise cu conditii:

- in zonele cu restrictii temporare de constructie se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobata (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local si delimitate prin hotarare a Consiliului Judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Interdictii temporare :

- interdictie temporara de constructie pana la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. este in fasiile adiacente drumurilor noi propuse (zona E-V si N-S).

Interdictii permanente:

- nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Nu se vor autoriza demolari de constructii cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

1.4.3. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv. Autorizarea executarii lacaselor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facute astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud), sa se asigure durata minima de insorire de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna - subzona Lmu32d.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula de insoririi minime de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

1.4.4. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructurii, ori alte instalatii, ori constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

UTILIZARI PERMISE:

Orice constructii si amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

UTILIZARI INTERZISE:

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau reprezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

1.4.5. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor) maxim 10 m.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile aliniatului precedent constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului construit de importanta nationala sau locala, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. Pentru orice alte situatii care nu se pot incadra in prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesara elaborarea unui P.U.Z. in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

1.4.6. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. In regim cuplat sau izolat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradita sau nu este de 1,90 m;

- in cazul cladirilor cuplate, distanta dintre fatada laterala si limita proprietatii sa fie de 3 m pentru a permite accesul carosabil;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri inalte sau aglomerate) precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la o a doua fatada nu e posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m latime si 1,90 m inaltime (in cazul curtilor interioare).

1.4.7. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei:

- se va asigura accesul carosabil direct intre parcela si drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Pentru curtile interioare inchise se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

UTILIZARI PERMISE:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelare, cu o lungime de maximum 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

1.4.8. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate, ca accesibilitate si continuitate in sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare disciplinei si asigurarea deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

UTILIZARI PERMISE:

Constructii si amenajari la care se asigura, accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere).

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale.

1.4.9. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladirile insiruite si de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare necesare;
- forme si dimensiuni adecvate.

In zonele cu parcelari existente (unde suprafetele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute de actualul regulament) autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea ordonantei anterioare si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate.

1.4.10. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente constructiei in cauza amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia:

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protectia mediului natural construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor;
- necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare si de specificul functional al constructiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Constructiile de locuinte - vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60 % ÷ 100 %.

1.4.11. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Realizarea plantarilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

La constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

1.4.12. Imprejmuiri

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente;

- imprejmuiri opace vor fi acceptate la cladirile cu destinatie speciala sau in zonele in care modul traditional de realizare a imprejmuirilor este specific;
- imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace: h minim este 2 m;
- in zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente;
- se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente, bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte;
- toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala in conditiile legii.

1.5. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei. Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Regimul de inaltime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit cladiri cu inaltime mai mica de P+1 (P+M) pe fronturile strazii calea Timisorii.

Stabilirea inaltimii constructiilor va tine cont de:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare.

In zonele de protectie ale monumentelor istorice, in zonele protejate, naturale, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii si documentatii de urbanism.

Pentru constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de inaltime stabilit in respectiva documentatie.

In zonele puse in interdictie temporara de construire se va respecta regimul de inaltime propus de P.U.D. – urile ce urmeaza sa se elaboreze si sa se aprobe.

1.6. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de constructie durabile;
- invelitori tige ;
- finisajele exterioare adecvate functiunii ;
- culorile in concordanta cu ansamblul urban;
- fatadele si amplasarea golurilor va trebui sa fie in concordanta si armonie cu cladirile din zona.

1.7. Posibilitati maxime de ocupare a terenurilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) – 40 %, iar pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 – 35 %.

2. I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzona ISco32 – subzona constructii comerciale.

2.1. Generalitati

Subzona de locuire Isco32 cuprinde toate parcelele existente, cu constructiile aferente, din amplasamentul studiat, integrat in interiorul zonei LMu32d, respectiv terenurile care fac obiectul amplasarii spatiului comercial propus, Calea Timisorii nr. 1-3.

Funciunea dominanta: spatii comerciale si prestari servicii – comert cu amanuntul, comert de tip supermarket.

Funciuni complementare:

- institutii servicii si echipamente publice;
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activitati de proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc);
- banci, finante, credit;
- prestari servicii;
- locuire ;
- parcaje, parking-uri, garaje colective ;
- spatii publice plantate, dotari sport, agrement ;

- constructii si instalatii tehnico – edilitare ce deservesc zona.

2.2. Delimitare

La vest este delimitata de strada Calea Timisorii, in rest fiind delimitata de Zona aferenta L.M. – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M – subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

2.3. Tipul de proprietate

Toate parcelele aferente I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzona ISco32 – subzona constructii comerciale sunt proprietati private.

2.4. Utilizarea functionala

2.4.1. Utilizari permise:

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente;
- se va autoriza constructia cladirilor pentru servicii de interes general ;
- se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei.

2.4.2. Utilizari permise cu conditii:

- in zonele cu restrictii temporare de constructie se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local si delimitate prin hotarare a Consiliului Judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Interdictii temporare :

- interdictie temporara de constructie pana la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. este in fasiile adiacente drumurilor noi propuse (zona E-V si N-S).

2.4.3. Interdictii permanente:

- nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Nu se vor autoriza demolari de constructii cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

2.4.4. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv. Autorizarea executarii lacaselor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facute astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud), sa se asigure durata minima de insorire de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna - subzona Lmu32d.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula de insoririi minime de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

2.4.5. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructurii ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

UTILIZARI PERMISE:

Orice constructii si amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Acelese carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

UTILIZARI INTERZISE:

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau reprezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

2.4.6. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor) maxim 10 m

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile aliniamentului precedent constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului construit de importanta nationala sau locala, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. Pentru orice alte situatii care nu se pot incadra in prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesara elaborarea unui P.U.Z. in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

2.4.7. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. In regim cuplat sau izolat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradita sau nu este de 1,90 m;
- in cazul cladirilor cuplate, distanta dintre fatada laterala si limita proprietatii sa fie de 3 m pentru a permite accesul carosabil;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri inalte sau aglomerate) precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto).

In cazul in care accesul mijloacelor de interventie la o a doua fatada nu e posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m latime si 1,90 m inaltime (in cazul curtilor interioare).

2.4.8. Accese carosabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei:

- se va asigura accesul carosabil direct intre parcela si drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Pentru curtile interioare inchise se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

UTILIZARI PERMISE:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelare, cu o lungime de maximum 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

2.4.9. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare disciplinei si asigurare a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

UTILIZARI PERMISE:

Constructii si amenajari la care se asigura, accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere).

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

2.4.10. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladirile insiruite si de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare necesare;
- forme si dimensiuni adecvate.

In zonele cu parcelari existente (unde suprafetele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute de actualul regulament) autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea ordonantei anterioare si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate.

2.4.11. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente constructiei in cauza amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia:

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protectia mediului natural construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor;
- necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare si de specificul functional al constructiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Constructiile de locuinte - vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60 % ÷ 100 %.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garaje a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

2.4.12. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Realizarea plantarilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

La constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

2.4.13. Imprejmuiri

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente;
- imprejmuiri opace vor fi acceptate la cladirile cu destinatie speciala sau in zonele in care modul traditional de realizare a imprejmuirilor este specific;
- imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace: h minim este 2 m
- in zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente;
- se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente, bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte;
- toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala in conditiile legii.

2.5. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei. Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Regimul de inaltime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit cladiri cu inaltime mai mica de P+1 (P+M) pe fronturile strazii calea Timisorii.

Stabilirea inaltimii constructiilor va tine cont de:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare.

In zonele de protectie ale monumentelor istorice, in zonele protejate, naturale, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii si documentatii de urbanism.

Pentru constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de inaltime stabilit in respectiva documentatie.

In zonele puse in interdictie temporara de construire se va respecta regimul de inaltime propus de P.U.D. – urile ce urmeaza sa se elaboreze si sa se aprobe.

2.6. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie de tipul dominant al constructiilor din zona inconjuratoare.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al elementelor de imprejmuire. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Se vor folosi:

- materiale de constructie durabile;
- invelitori din materiale care sa fie in concordanta si armonie cu invelitorile din zona;
- finisajele exterioare adecvate functiunii ;
- culorile in concordanta cu ansamblul urban;
- fatadele si amplasarea golurilor va trebui sa fie in concordanta si armonie cu cladirile din zona.

2.7. Posibilitati maxime de ocupare a terenurilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona prestari servicii – 40 %.

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

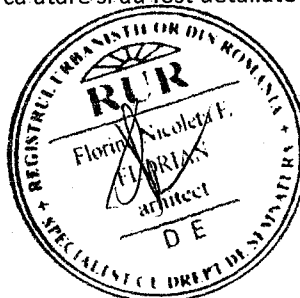
Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

CLUJ-NAPOCA
Septembrie 2009



Intocmit,
arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN

PLAN URBANISTIC ZONAL Calea Timisorii - Piata Eroilor

BILANT TERITORIAL

NR. CRT	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (ha)	EXISTENT (%)	PROPUS (ha)	PROPUS (%)
1	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LMu32d: SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	16.79	100.00	16.07	95.71
2	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ISco32: SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE	0.00	0.00	0.72	4.29
3	TOTAL	16.79	100.00	16.79	100.00

LEGENDA

- DELIMITARE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI PUZ
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ
- DELIMITARE SUBZONE PROPUSE
- DRUMURI NOU PROPUSE PRIN P.U.G.
- INELE DE CIRCULATIE
- CURS DE APA EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LMu32d: SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN, SE PASTREAZA
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ISco32: SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE, PROPUSE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD, ZONA DE PROTECTIE A DRUMURILOR NOU PROPUSE PRIN PUG
- CONSTRUCTII EXISTENTE, PE TERENUL CARE FACE OBIECTUL PUZ, PROPUSE SPRE DESFIINTARE
- CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE PE TERENUL CARE FACE OBIECTUL PUZ
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENTUL STUDIAT
- TERENURI CARE NU FAC OBIECTUL PUZ
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN AFARA AMPLASAMENTUL STUDIAT

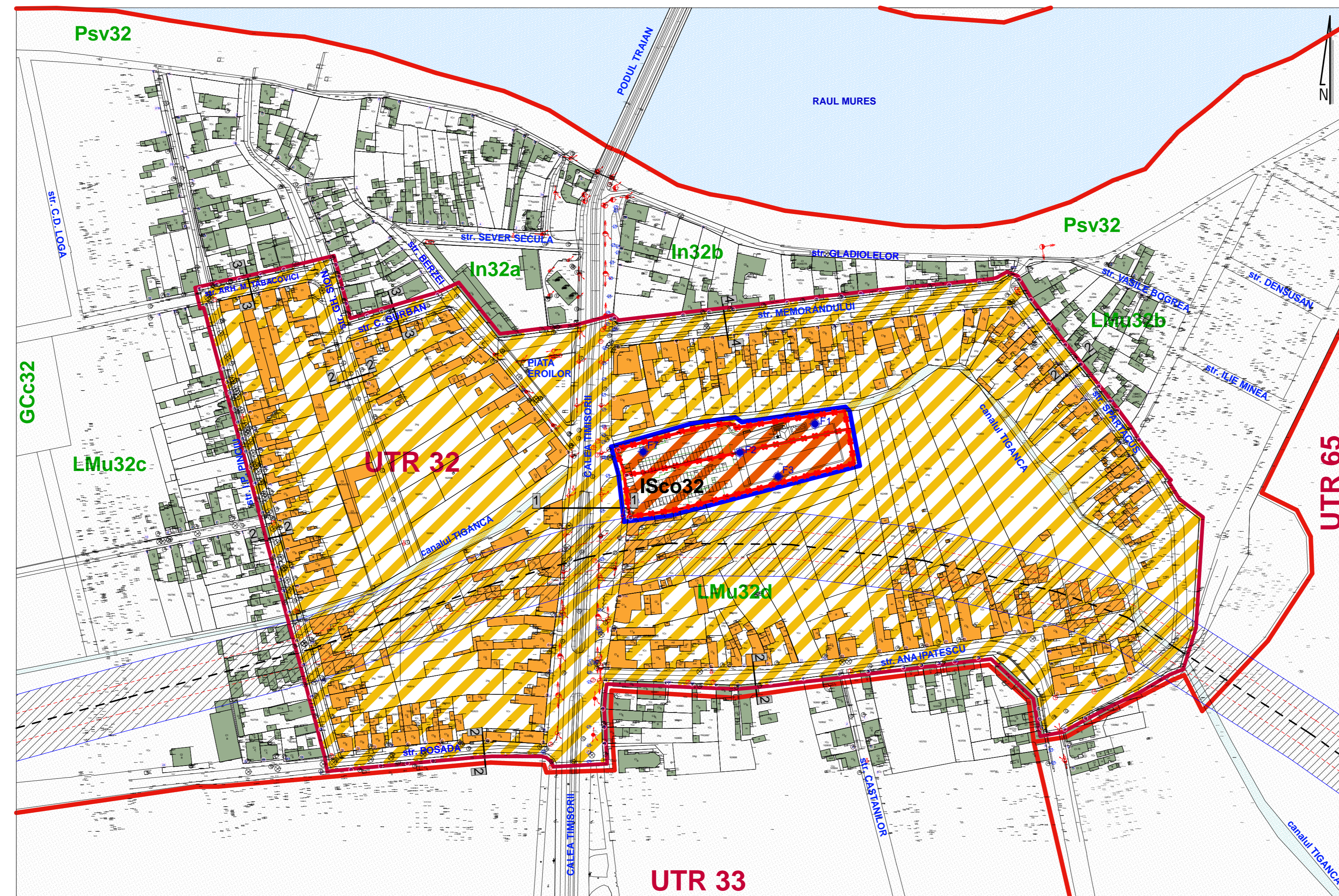
UTR 32 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

LMu32d - SUBZONE EXISTENTE

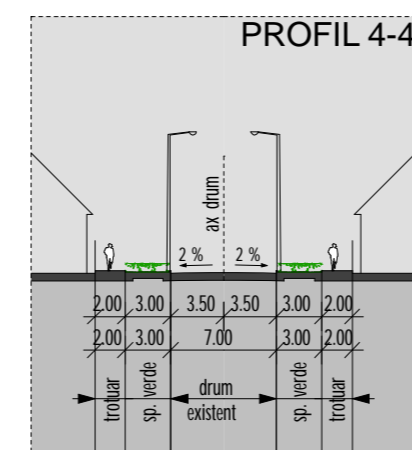
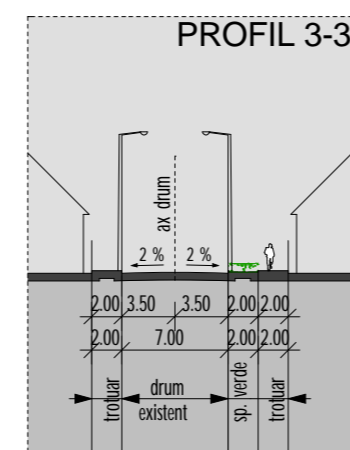
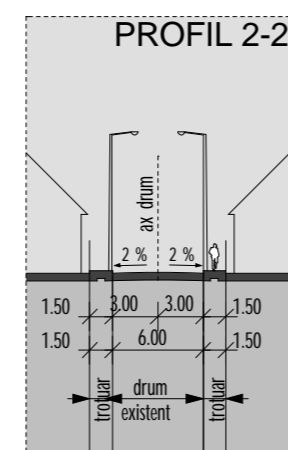
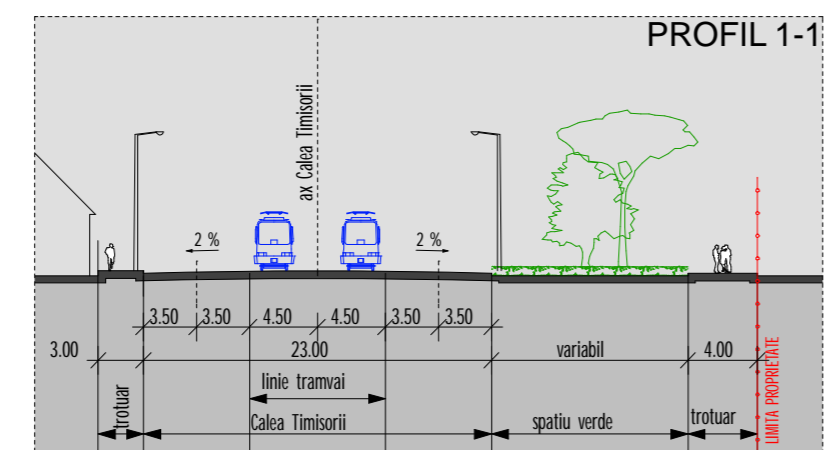
ISco32 - SUBZONE PROPUSE

F1 - FORAJE GEOTEHNICE

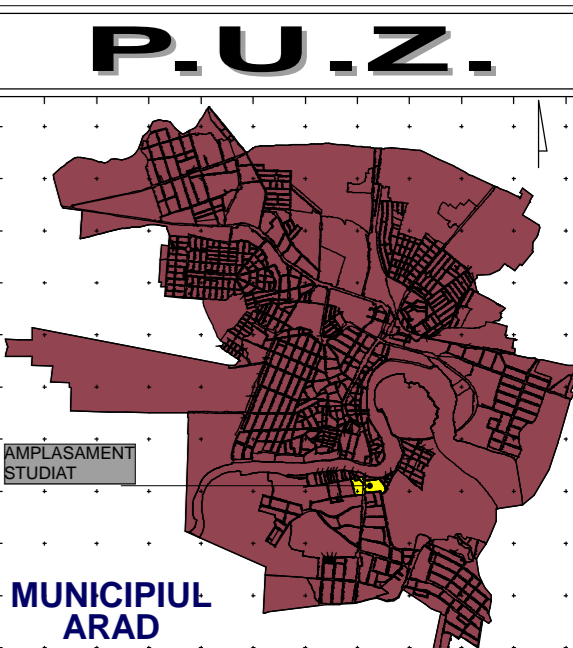
- STALP
- STALP
- HIDRANT
- CAMIN TELEFON
- STALP
- STALP
- RIGOLA
- CAMIN APA
- CISMEA
- CAPAC FONTA GAZE
- AERISIRE GAZE
- CAMIN DE vizitare CANAL



PROFILE TRANSVERSALE



suport topografic conform masuratorii S.C. Terra International S.R.L. (intocmit Joldea M.; verificat Galasei D.), corelat cu documentatia topografica intocmita de S.C. GEOMETRON S.R.L. (ing. Barbu Dumitru-Dragos)



PLAN URBANISTIC ZONAL Calea Timisorii - Piata Eroilor Arad, jud. Arad

TITLUL PROIECTULUI: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PROPUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI VANZARE CU AMANUNTUL, IMPREJMUIRE SI RECLAMA LUMINOASA**
Calea Timisorii, nr. 1-3, Arad, jud. Arad

BENEFICIAR: **Cornelia Romoș și soția Cornelia Daniela Arabela**
INVESTITOR: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**

AMPLASAMENT: **Calea Timisorii, nr. 1-3, mun. Arad, Jud. Arad**

DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI:
CALEA TIMISORII, NR. 1 CP Nr. 655 Aradul Nou
CALEA TIMISORII, NR. 3 CP Nr. 4655 Aradul Nou
Nr. Topografic 1840 - 1843b Nr. Topografic 1840 - 1843a

TITLUL PLANSEI: **REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. N&D INTERNATIONAL S.R.L.**
str. Vililor, nr. 200 Cluj-Napoca, jud. Cluj
J124112/2007 - RO2240789
tel. 0722 612 113 fax: 0264 437067
E-mail: florin@nandinternational.ro

CALITATE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	arh. FLORINA N. FLORIAN	
LUCRARE CADASTRALA	ing. topo. B. D. DRAGOS	
PROIECTAT	arh. FLORINA N. FLORIAN	
DESENAT	stud.arh. MARIA MIHALTAN	
VERIFICAT	arh. FLORINA N. FLORIAN	

DATA ELABORARII: August 2009

SCARA PLANSEI: 1 : 2000

NUMARUL PLANSEI: U04

NUMARUL PROIECTULUI: 023/09