

Nr.104/25.04.2012
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona – Realizare sediu social prin supraetajare clădire (p+1) în curs de execuție”, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.215-217, jud.Arad, beneficiar S.C.ROM-COM IMPEX SRL, proiect nr.138/2011, elaborat de SC PROIECT LINIA B SRL, arh .R.U.R. Maran Radu

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 63.953 din 05.10.2011;

-raportul nr.63953 din 05.10.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcției și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru „**Realizare sediu social prin supraetajare clădire (p+1) in curs de executie**” amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.215-217, înscris în C.F. nr.304532, nr.top 3247/1/1/1/2, beneficiar S.C. ROM-COM IMPEX SRL, proiect nr.138/2011, elaborat de S.C.Proiect Linia B SRL, arh. RUR Maran Radu.

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

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

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

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aproba Avizul Tehnic nr.22 din 29.09.2011 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă și R.L.U.afereent “Construire spatiu comercial, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.215-217, jud.Arad înscris în C.F. nr. 304532, nr.top 3247/1/1/1/2, elaborat de S.C.Proiect Linia B SRL, proiect nr.138 /2011, arhitect RUR Maran Radu, conform anexei 2, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr.12.352/A0/29.02.2012

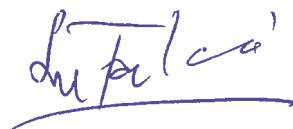
EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant **„REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN SUPRAETAJARE CLADIRE(P+1)EXISTENTA IN CURS DE EXECUTIE**„, pe terenul amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.215-217, jud. Arad in scris in C.F. nr.304532 si nr. Cad 3247/1/1/1/2, beneficiar SC ROM-COM IMPEX SRL,proiect nr.138/2011 elaborat de SC PROIECT LINIA B SRL, arhitect R.U.R. Maran Radu,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.155/2011* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant **„REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN SUPRAETAJARE CLADIRE(P+1)EXISTENTA IN CURS DE EXECUTIE** ”, *cu conditia realizarii unui numar de 11 locuri de parcare pe terenul proprietate personala si a 2 garaje la parterul cladirii*, amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.215-217, jud.Arad , beneficiar SC ROM-COM IMPEX.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.63.953/A1/din 5.10.2011

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN SUPRAETAJARE CLADIRE(P+1)EXISTENTA IN CURS DE EXECUTIE”, beneficiar SC ROM-COM SRL, C. A. Vlaicu nr. 215-217.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 63.953/27.09.2011 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „**REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN SUPRAETAJARE CLADIRE(P+1)EXISTENTA IN CURS DE EXECUTIE**”, C. A. Vlaicu nr. 215-217.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.155/10.02.2011;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Zona „**REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN SUPRAETAJARE CLADIRE(P+1)EXISTENTA IN CURS DE EXECUTIE**”, C. A. Vlaicu nr.215-217;

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

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC PROIECT LINIA B SRL, proiect nr.138/2011 la cererea beneficiarului SC ROM-COM IMPEX SRL.

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

Proiectul propune supraetajarea clădirii aflate în curs de execuție. Pe amplasamentul analizat a fost elaborată o documentație de urbanism PUZ „Construire sediu social P+1”, aprobată în baza HCLMA nr.183/21.07.2010 și a fost obținută autorizația de construire nr.850/17.09.2010.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 17-18), această zonă este rezidențială cu clădiri de locuit cu mai mult de 3 niveluri, clădiri cu destinație de comerț și prestări servicii,

cu restricții de construire până la elaborare PUZ. Din punct de vedere urbanistic terenul in studiu este delimitat astfel:

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

Beneficiarul dorește realizarea unei construcții in regim de înaltime P+2E, prin supraetajarea clădirii (P+1) existente.

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

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrari:

- amenajare alea carosabila
- amenajarea intersecției str. Predeal cu C.A.Vlaicu
- largirea str. Predeal la 6m
- amenajarea unui spațiu verde și trotuar paralel cu limita de proprietate dinspre str. Predeal
- asigurarea locurilor de parcare pe parcela

P A R C A R E A se compune din 13 locuri de parcare din care 11 locuri de parcare pe terenul proprietate personala și 2 garaje la parterul clădirii .

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- Menținerea accesului in zona in contextul amplasamentului și a legăturilor acestuia cu celelalte zone functionale din vecinatate
- Stabilirea funcțiilor permise in cadrul acestei zone
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor parcuri.

Hmax cornisa=13m
max coama=16.50m

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

EXISTENT

POT maxim=70%
CUT=1,4

PROPUS

POT maxim=70%
CUT=2.1

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Pt. toate utilitățile soluția finală se va stabili la AC conform avize.

Investitorul dorește construirea unei clădiri moderne cu finisaje de calitate care să corespundă atât din punct de vedere funcțional, cât și din punct de vedere estetic cerințelor impuse de standardele in domeniu.

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

1. Agentia Regionala pt Protectia Mediului
2. Compania de apa
3. Enel Distributie
4. E-ON GAZ
5. SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE
6. Sanatate publica
7. Inspectoratul General pentru situații de urgență –PSI
8. Acordul-IPJ-Serviciul Rutier
9. Aviz Directia Tehnica a PMA-Biroul Transporturi, intretinere si cai de comunicatie terestra
10. Avizul Comisiei Tehnice nr 22/29.09.2011 cu conditia ca documentatia pt obtinerea autorizatiei de construire sa cuprinda si sistemul de parcare hidraulica propus

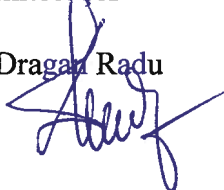
Fata de cele de mai sus propunem:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN SUPRAETAJARE CLADIRE(P+1)EXISTENTA IN CURS DE EXECUTIE**”, rezultand o cladire in regim de inaltime P+2, beneficiar SC ROM-COM SRL, C. A. Vlaicu nr. 215-217, Arad; înscris în CF 304532 si nr. Cad 3247/1/1/1/2 care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad, **cu conditia realizarii unui numar de 11 locuri de parcare pe terenul proprietate personala si a 2 garaje la parterul cladirii.**

Arhitect sef

arh.Dragan Radu



Şef serviciu

Ing. Mirela Szasz



Primăria municipiului Arad
Direcția Arhitect Șef
Serviciul Construcții și Urbanism
Nr.ad.63953/05.10.2011

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ- Realizare sediu social prin supraetajare clădire în curs de execuție
Amplasament – C.A.Vlaicu nr.215-217
Beneficiar – SC ROM COM IMPEX SRL
Proiectant - SC PROIECT LINIA B SRL

În etapa elaborării documentației cetățenii au fost informați potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism .

Solicitarea de consultare a documentația PUZ a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajarea a teritoriului și urbanism din data de 17.05.2011.

Au fost notificați vecinii direct afectați de propuneri după cum urmează:
- SC INFOGO SRL

În etapa de elaborare a propunerilor cetățenii au fost informați cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism mai sus amintite printr-o adresă la Serviciul Relații cu Publicul cât și Serviciul Informare Cetățeni pentru publicarea pe pagina de internet și afișare la sediu în data de 08.06.2011 și au fost invitați să transmită observații în perioada 08.06.2011 – 03.07.2011, referitoare la documentația PUZ.

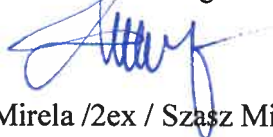
În acest scop beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal.

Documentația disponibilă la Serviciul Construcții și Urbanism nu a fost consultată de nici o persoană.

Prin adresa nr.39891/15.06.2011, SC INFOGO SRL a contestat documentația pe motiv de insuficiente locuri de parcare aferente construcției. Urmare acesteia documentația a fost refăcută în sensul suplimentării locurilor de parcare pe proprietate, cu un sistem de parcare etajată pe structură metalică cu acționare hidraulică.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de HCLM nr. 95/28.04.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului , cu privire la documentația PUZ – „ Realizare sediu social prin supraetajare clădire în curs de execuție „, C.A.Vlaicu nr.215-217 ,a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de aprobare.

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan



SzaszMirela /2ex / Szasz Mirela

Șef Serviciu
Ing. Mirela Szasz





S.C. PROIECT LINIA B

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

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN
SUPRAETAJARE CLADIRE IN CURS DE EXECUTIE
Loc. Arad, c-lea Aurel Vlaicu nr. 215-217

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

Număr proiect: 138/2011

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

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

Arhitectura : Arh. Bus Zoltan
Urbanism: Arh. Maran Radu

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

Data elaborării: februarie 2011

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune supraetajarea cladirii aflata in curs de executie pe terenul situat in intravilanul orasului Arad, C-lea A. Vlaicu nr.215- 217 .

Pentru amplasamentul analizat a fost elaborata o documentatie PUZ – Construire spatiu comercial – aprobata cu Hotararea nr 183/21.07.2010 emisa de CLM Arad si a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr.850/17.09.2010.

Constructia autorizata are regim de inaltime P+E , POT=69,2%, CUT=1,38 si este in curs de executie la stadiul fizic actual- fundatii. Terenul este in suprafata de 637 mp si este un trapez cu latura scurta spre c-lea Aurel Vlaicu.

Beneficiarul doreste realizarea unei constructii in regim de inaltime P+2E cu pastrarea POT –ului aprobat , etajul II avand destinatia de sediu social -birouri

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- mentinerea accesului in zona, in contextul amplasamentului si a legaturilor acestuia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile, rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor parcar;

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

În vederea realizarii obiectivelor propuse s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 155 din 10.02.2011, beneficiar SC ROM COM IMPEX SRL

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

- zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale destinatia de spatiu comercial si sediu social, în concordanta cu constructiile existente in zona adiacenta;
- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiei în zona tin cont atat de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora existenta (rezolvarea accesului auto prin spatele parcelei).

- pentru echiparea edilitara se propune racordarea obiectivului propus la retelele existente in zona, respectiv retele pentru alimentare cu: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonie

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Zona luata în studiu este situata in intravilanul municipiului Arad, respectiv UTR 17-18 conform PUG aprobat, zona cu functiune mixta de locuinte, servicii, comert, depozitare.

Terenul pe care se afla constructia are acces direct din cele doua strazi care il delimiteaza, respectiv c-lea Aurel Vlaicu la nord si str. Predeal la vest si din aleea care deserveste zona de locuinte. Accesul auto se va realiza prin spatele parcelei cat si din str. Predeal iar accesul pietonal se va realiza atat din c-lea A Vlaicu cat si din str.Predeal.

In imediata vecinatate a amplasamentului regimul de inaltime preponderent este de P+10E P+8E , iar zona este intr-o continua dezvoltare si transformare deoarece exista mai multe cladiri destinate comertului in curs de executie.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in intravilanului localitatii Arad, respectiv in partea de vest a localitatii, fiind accesibil astfel:

- C-lea Aurel Vlaicu (latura N) –acces pietonal
- strada Predeal (latura V) -acces pietonal si acces auto
- aleea care deserveste zona de locuinte colective (latura S) –acces auto

Terenul fiind amplasat pe o artera principala de acces in oras in imediate vecinatate a unui MOL – Galleria- Arad realizarea etajului II este un desiderat prin care beneficiarul reuseste sa incadreze cladirea in arhitectura zonei si sa intregasca imaginea de ansamblu a celor doua cladiri amplasate in situl actual.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, terenul este plan, avand stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situat pe terasa superioara a râului Mures.

Geologic, amplasamentul face parte din estul depresiuni Panonice, depresiune ce a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin - hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice este alcatuit din formatiuni cristalin – eruptive, iar acestea au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternare. Cuaternarul in Depresiunea Panonica are o grosime de 250 m, incepand de la suprafata, si este alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Localitatea Arad este asezata pe conurile de dejectie ale raului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase separate de

starturide argile si prafuri argiloase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase-nisipoase au o compozitie mineralogica constituita din: illit = 25 – 29%, caolinit = 22 – 26%, montmoriollinit = 17 – 21%, clorit = 8 – 10%, feldspati = 2 -3%, CaCo_3 = 5 – 9%. Compozitia chimica medie pe zacamant este: $\text{SiO}_2=64,1\%$; $\text{Fe}_2\text{O}_3=6,7\%$; $\text{Al}_2\text{O}_3=14,4\%$; $\text{CaO}_2=2,14\%$; $\text{MgO}=1,1\%$; $\text{Na}_2\text{O}=1,13\%$; $\text{K}_2\text{O}=1,27\%$; $\text{CaO}_3=1,8\%$

Hidrologic, amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de: variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata a cantitatilor de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape. Apa subterana a fost interceptata la data efectuarii forajului la adancimea de 2,50 m. Se prevede un regim maxim ascensional al acesteia pana la adancimea de 1,40 m.

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

Conform macrozonarii seismice dupa Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure avand Mr, perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani, dupa P100-1/2006, localitatii Arad ii corespund: $a_g = 0,16$ si $T_c = 0,7$ sec.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

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

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

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare alee carosabila
- amenajarea intersectiei str. Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu,
- largirea str. Predeal la 6,00 m
- amenajarea unui spatiu verde si trotuar paralel cu limita de proprietate dinspre str. Predeal
- asigurarea locurilor de parcare pe parcela

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

Conform HGR 525/1996 privind asigurarea numarului locurilor de parcare aferente investitiei se propune urmatoarea solutie :

- accesul in zona de parcare de pe parcela se va realiza de pe aleea carosabila situata in partea de sud a investitiei propuse , Parcare se compune din unsprezece locuri de parcare. Se propune de asemenea realizarea unui garaj in cadrul cladirii care sa asigure doua locuri de parcare pentru personal si pentru aprovizionare .Accesul in garaj se va realiza din strada Predeal .

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Adiacent zonei studiate in prezent avem cladiri cu functiuni mixte: blocuri de locuinte P+8 functiuni complementare (spatii comerciale P+1; P+2 si prestari servicii

Amplasamentul studiat este in prezent ocupat de constructii in curs de executie cu POT =69,2%. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare, etc.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii: a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul „Cai de comunicatie”) :

- traseele drumurilor din zona permit rezolvare la cerintele propuse nefiind necesare crearea de noi drumuri ci doar amenajarea celor existente.

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

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

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan si constructii in curs de executie.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Zona dispune de retele de alimentare cu apa.

Situația propusă

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

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

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

În zona există rețeaua de canalizare. Rețelele de canal menajer sunt din teava PVC cu camine de vizitare din tuburi de beton și capace din fontă carosabile.

Situația propusă

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

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

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

În zonă există rețeaua de canalizare pluviala.

Situația propusă

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

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

În zonă există rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

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

E. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Situația existentă

In zona studiata există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de joasa tensiune.

Situația propusă

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

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

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

2. Telecomunicații

Situația existentă

În zona studiată există rețele de telecomunicații

Situația propusă

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea zonei luate în studiu au fost următoarele:

- se va moderniza aleea carosabilă existentă în spatele amplasamentului studiat
- asigurarea de locuri de parcare în incinta proprietății ;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului propus.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la S alee carosabilă
- la vest strada Predeal, stradă asfaltată de categoria III cu două benzi de circulație
- la nord c-lea Aurel Vlaicu, stradă asfaltată de categoria I cu 2 linii de tramvai, 2 benzi de circulație pe sens, parcuri și trotuare pe ambele părți ale străzii.

Amplasamentul studiat are acces pietonal de pe c-lea Aurel Vlaicu și din strada Predeal și acces auto de pe aleea carosabilă cât și din strada Predeal.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare alee carosabilă
- amenajarea intersecției str. Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu, lărgirea străzii lărgirea str. Predeal la 6,00 m
- amenajarea unui spațiu verde și trotuar paralel cu limita de proprietate în partea dreaptă a străzii Predeal
- asigurarea locurilor de parcare pe parcelă

Racordarea străzii Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu s-a re-proiectat cu raza de 6,00 m pentru accesul în această stradă și cu raza de 10,00 m pentru

racordul pe relatia str. Predeal – C-lea Aurel Vlaicu. Paralel cu limita incintei dinspre str. Predeal s-a prevazut o zona verde cu latimea variabila de 1,20 m – 1,50 m si un trotuar de 1,20m

Conform HGR 525/1996 privind asigurarea numarului locurilor de parcare aferente investitiei se propune urmatoarea solutie :

- accesul in zona de parcare de pe parcela se va realiza de pe aleea carosabila situata in partea de sud a investitiei propuse , si se compune din unsprezece locuri de parcare. Se vor realiza astfel 11 locuri de parcare . Se propune de asemenea realizarea unui garaj in cadrul cladirii care sa asigure doua locuri de parcare pentru personal si pentru aprovizionare .Accesul in garaj se va realiza din strada Predeal .

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

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

- asigurarea accesului pe parcela de pe cele trei strazi existente;
- rezervarea de locuri de parcare aferente cladirii in interiorul parcelei
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- regim de înaltime propus P + 2E pentru comert si birouri
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului propus

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

Incinta cu propuneri este delimitata astfel:

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

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

Pe terenul studiat in suprafata de 637,00 mp se propune realizarea unei cladiri in regim de inaltime propus P+2 E cu destinatia de spatii comerciale produse nealimentare si birouri.

Suprafata zonei studiate = 14.014,69 mp

	Existent	Propus
POT max	13,28%	16,46%
CUT max	0,52	0,75

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

Suprafata incinta = 637,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	70,00%
CUT max =	0	2,1

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	439,50	69,00
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	28,59	4,48
Cai de circulatie- alee	0,00	0,00	9,50	1,49
Parcare inierbata	0,00	0,00	102,17	16,04
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	42,32	6,64
Zona neamenajata	637,00	100,00	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,35
Total	637,00	100,00	637,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

A. ALIMENTARE CU APĂ

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

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip. Bransamentul la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PEID și robineti de conexiune. Pe bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă, ce se va monta în camere de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,00 m față de limită.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră existentă în zona.

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

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

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

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

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

F. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII

1. Instalații electrice

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

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei

electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

2. Telecomunicații

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

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

G. GOSPODARIE COMUNALA

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

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

I

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :
 - 1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.
 - 1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren cu constructii in curs de executie .
 - 1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de creare a unor spatii comerciale si birouri nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori, respectiv a locuitorilor din zona adiacenta.
 - 1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat este in conformitate cu normelor europene actuale, toate consumurile sunt contorizate.
2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile. Terenul nu isi schimba destinatia. Se creeaza noi locuri de munca prin serviciile create.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.
 - 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.
 - 2.f.ii – nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului, functiunea de baza, comertul, nu este poluanta.
 - 2.f.iii - nu e cazul.
 - 2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu e cazul

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de realizarea de zone construite si zone verzi , precum si asigurarea utilitatilor necesare obiectivului propus .

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei cu caracter comercial si servicii aferente se propune realizarea obiectivului propus. Consideram ca prezenta documentatie sintetizeaza corect interesele locale si generale ale investitorului si a administratiei, ca atare propunem aprobarea acestui PUZ.

Întocmit,

Arhitectura : Arh. Bus Zoltan

Urbanism : Arh. Maran Radu





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

Proiectare construcții civile și industriale

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE.

**Denumire proiect : REALIZARE SEDIU SOCIAL PRIN SUPRAETAJARE
CLADIRE IN CURS DE EXECUTIE
Loc. Arad, c-lea Aurel Vlaicu nr. 215-217**

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

Urbanism : arh. Maran Radu – membru RUR

Număr proiect: 138/2011

Faza de proiectare: P.U.Z

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

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

2.2. Baza legala

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

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

2.3. Domeniu de aplicare

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

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

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

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

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

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

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

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

3.1. Prescriptii si recomandari generale

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

- Supraetajarea consructiei in curs de executie
- amenajari de spatii verzi si parcare
- cai de comunicatie
- echipare edilitara

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

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

de detaliu pentru zona respectiva.
Nu e cazul pentru documentatia de fata.

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in intravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

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

Alin. 1. Profilul functional admis

* constructii de locuinte, institutii publice si servicii de interes general

* parcelari de terenuri cu destinatie de prestari servicii, comerciala

* constructii pentru stationari auto

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

* instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona de locuinte sau vecinatatile ei, si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole

* functiuni de locuire in incinte – subzone – cu alta destinatie – cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii activitatii si a pazei constructiilor

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

* constructie pentru echipare cu instalatii tehnologice altele decat cele prevazute la art. 1

* constructii de locuinte, parcelari, altele decat cele prevazute la art. 1

* constructie in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila, depozite de deseuri

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

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

3.2.2. Conditii de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

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

* suprafata 500 mp

* latimea min 12 ml

* terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtinerea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4.1. alin. 1; 2

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

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

Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

* la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata

* in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente

* la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03A

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

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

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

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

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

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

Alin. 1. Fronturile stradale vor fi mentinute discontinuu

Art. 8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiei – cladire in regim de inaltime P+2E cu destinatia de spatii comerciale produse nealimentare, birouri, si sediu social - este stabilita la H max la cornisa 13,00 m, H max. la coama 13,00 m, local se poate depasi in situatii deosebite impuse de necesitati tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) H = 16,50m

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT max. admis 70,00%;

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 2,1

3.2.3. Organizarea circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari

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

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

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

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

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

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

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

3.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

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

Alin. 1. Aspectul exterior al cladirilor

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

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

* Sunt interzise imitatiile stilistice, „folclorizarea” arhitecturala

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

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

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

- * Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza
- * Volumul si pozitia acestora nu va sanjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spatii publice si spatii plantate

- * Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata
- * Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente
- * Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 30 mp de teren neconstruit.
- * Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

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

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

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

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

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

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

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

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

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

Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

b) Ape pluviale

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

B. Rețele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

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

B.2. Telefonie

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

C. Rețele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1. Termoficare

Nu se recomanda racordarea la sistemul centralizat de termoficare.

C.2. Alimentarea cu gaze naturale

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

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

4.2. Prevederi ale PUG

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

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei, amintim:

Cap. 1. Generalități

- funcțiunea dominantă a zonei – zona de locuințe și funcțiuni complementare

Cap. 2. Utilizare funcțională

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

Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

4.3. Valorificarea cadrului natural

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

4.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

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

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

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare alee carosabila
- amenajarea intersectiei str. Predeal cu C-lea Aurel Vlaicu, largirea strazii largirea str. Predeal la 6,00 m
- amenajarea unui spatiu verde si trotuar paralel cu limita de proprietate in partea dreapta a strazii Predeal
- asigurarea locurilor de parcare pe parcela

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

Conform HGR 525/1996 privind asigurarea numarului locurilor de parcare aferente investitiei se propune umatoarea solutie :

accesul in zona de parcare de pe parcela se va realiza de pe aleea carosabila situata in partea de sud a investitiei propuse .Parcarea se compune din unsprezece locuri de parcare. Se propune de asemenea realizarea unui garaj in cadrul cladirii care sa asigure doua locuri de parcare pentru personal si pentru aprovizionare .Accesul in garaj se va realiza din strada Predeal

4.5. Zonificare functionala - Reglementari

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

Suprafata zonei studiate = 14.014,69 mp

	Existent	Propus
POT	13,28%	16,46%
CUT	0,52	0,86

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

Suprafata incinta = 637,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	70,00%
CUT max =	0	2,10

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	439,50	69,00
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	28,59	4,48
Cai de circulatie alee	0,00	0,00	9,50	1,49
Parcare inierbata	0,00	0,00	102,17	16,04
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	42,32	6,64
Zona neamenajata	637,00	100,00	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,35
Total	637,00	100,00	637,00	100,00

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

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

5.2. I.S. Instalatii si servicii

Subzone – constructii administrative, bancare	ISb
- constructii comerciale	ISc
- constructii de cult	IScu
- constructii de invatamant	ISi
- constructii de cultura	IScl
- constructii de sanatate	ISs

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

Suprafata incinta = 637,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	70,00%
CUT max =	0	2,10

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

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

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

Li

5.2. I.S. Instalatii si servicii

Subzone – constructii administrative, bancare

ISb

- constructii comerciale

ISc

- constructii de cult

IScu

- constructii de invatamant

ISi

- constructii de cultura

IScl

- constructii de sanatate

ISs

- constructii asistenta sociala	ISas
- alte categorii ed institutii publice sau servicii	ISp
<u>5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare</u>	
Subzone – industrie nepoluanta, anexe	IDn
- depozitare	IDd
- servicii, prstari, etc	IDs

5.4. C. Cai de comunicatie

Subzone – cai de comunicatie rutiere DN	Crn
- cai de comunicatiedrum cat. II; III	Crd

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

Subzone – parcuri	SPp
- sport	SPr
- perdele protectie	SPpp
- agrement	SPa
- agrement nautic	SPan

5.6. T.E. Echipari edilitare

Tipuri – apa	TEa
- canal menajer	TEm
- canal pluvial	TEp
- electric	TEe
- gaze	TEg
- telefonie	TEt
- apa incendiu	TEai
- statie pompare	TEsp
- zone pentru gospodarie comunala	GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funciunea principala in zona este locuirea, spatii comerciale si prestari servicii.

Funciunea dominanta constructiei propuse fiind comert si prestari servicii, ne vom referi in continuare la caracteristicile principale corespunzatoare functiunilor de interes orasenesc sau specifice arterei de penetratie in oras, precum si celor de cartier, vor fi sistematic amintite in cadrul fiecarui sector, urmand ca acestea sa fie detaliate in documentatiile autorizatiei de construire

In toate parcelele construibile din zona, procentul din aria utila a cladirilor care trebuie sa fie folosita ca functiune principala este o cifra standard (minimala): 50%, ea putand fi majorata de catre investitor pana la 100% din aria utila. Aceasta cifra se precizeaza in PAC pentru a fi inregistrata in autorizatia de construire. Pentru toate celelalte tipuri de rezolvari regulile generale si particulare de constructibilitate se stabilesc separat, distinct in prevederile aferente UTR-ului zonei studiate.

Toate autorizatiile de construire se vor elibera de catre Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafetei standard de 50%, in scopul maririi procentului destinat functiunii complementare, in cazul exceptional in care solicitantul acestei schimbari foloseste spatiul construit pentru o activitate necesara locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de catre

Consiliul Local. In acest caz, autorizarea construirii se face dupa urmatorul flux: Hotarare a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → PUZ aprobat (eventual dupa Studiu de impact) → DTAC → Autorizatie de Construire.

In termen de 12 luni de la data aprobarii prezentului regulament, persoanele care desfasoara activitati care nu se incadreaza in activitatile permise de Regulament, isi vor inceta activitatea.

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescriptii generale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune impartirea teritoriului in zone si subzone, ale caror limite recent materializate dupa urmatoarele criterii: functiunea dominanta; axele strazilor (alei pietonale) ce le delimiteaza sau le leaga

In prezentul PUZ s-a prevazut 1 zona functionala. Pentru aceasta zona s-au intocmit fise cu prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit . Aceste prescriptii completeaza, detaliaza si localizeaza prevederile generale pentru zonele cu caracteristici similare. Sunt formulate si aplicate prescriptii identice (conf. Ghid GM010-2000 pag.25 alin. Ultim)

Total limita zona studziata	14.014,69 mp
Total zona aferenta investitie	637,00 mp

7.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In cadrul zonei studiate Z1 sunt prevazuti urmatoarii indici:

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

POT si CUT propus se vor stabili prin PUZ .

Suprafata zonei studiate = 14.014,69 mp

	Existent	Propus
POT	13,28%	16,46%
CUT	0,52	0,86

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

Suprafata incinta = 637,00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	70,00%
CUT max =	0	2,10

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	439,50	69,00
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	28,59	4,48
Cai de circulatie alee	0,00	0,00	9,50	1,49
Parcare inierbata	0,00	0,00	102,17	16,04
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	42,32	6,64
Zona neamenajata	637,00	100,00	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	15,00	2,35
Total	637,00	100,00	637,00	100,00

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

UTR – 17 – 18 conform PUG aprobat

8.1. Zona Z1

* Date de recunoastere:

- suprafata totala 637,00 mp

* Functiunii principale.

- procentul de ocupare a terenului POT = 70%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 2,10
- functiunea dominanta: comert si prestari servicii

* Delimitare:

- la N, calea Aurel Vlaicu
- la V, strada Predeal
- la S, alee carosabila
- la E, zona privata cu functiunea de prestari servicii si comert

* Regimul juridic propus al terenului:

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice:

* Recomandari

- Respectarea functiunilor propuse
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
- Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
- Asigurarea parcajelor in incinta

* Regimul de aliniere:

- aliniament propus cu retragere de 2 m de la frontul stradal

* Regim de inaltime propus: P+ 2E

* Accese pe parcela:

- de pe strazile care delimiteaza amplasamentul

*** Materiale de constructii:**

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.
- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului

*** Recomandari:**

- respectarea functiunilor propuse
- asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica
- respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse
- gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic
- activitati nepoluante

*** Restrictii:**

- schimbarea functiunii propuse
- constructii in zona de protectie
- interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)
- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol
- folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- nerespectarea aliniamentului de la reseaua de circulatie majora pentru toate constructiile din incinta
- amplasarea de unitati poluante

*** Plantatii**

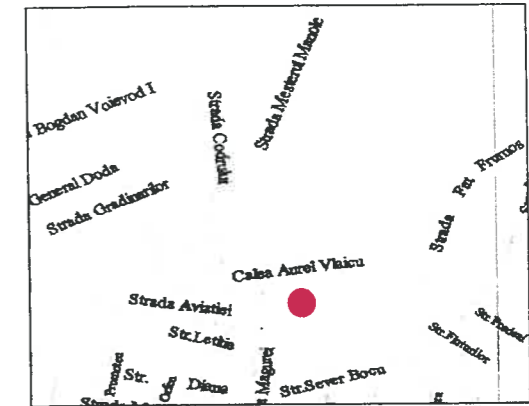
- arbori ornamentali
- gard viu si gazon

Întocmit,
arh. Maran Radu



3 Reglementari urbanistice

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 FARA SCARA

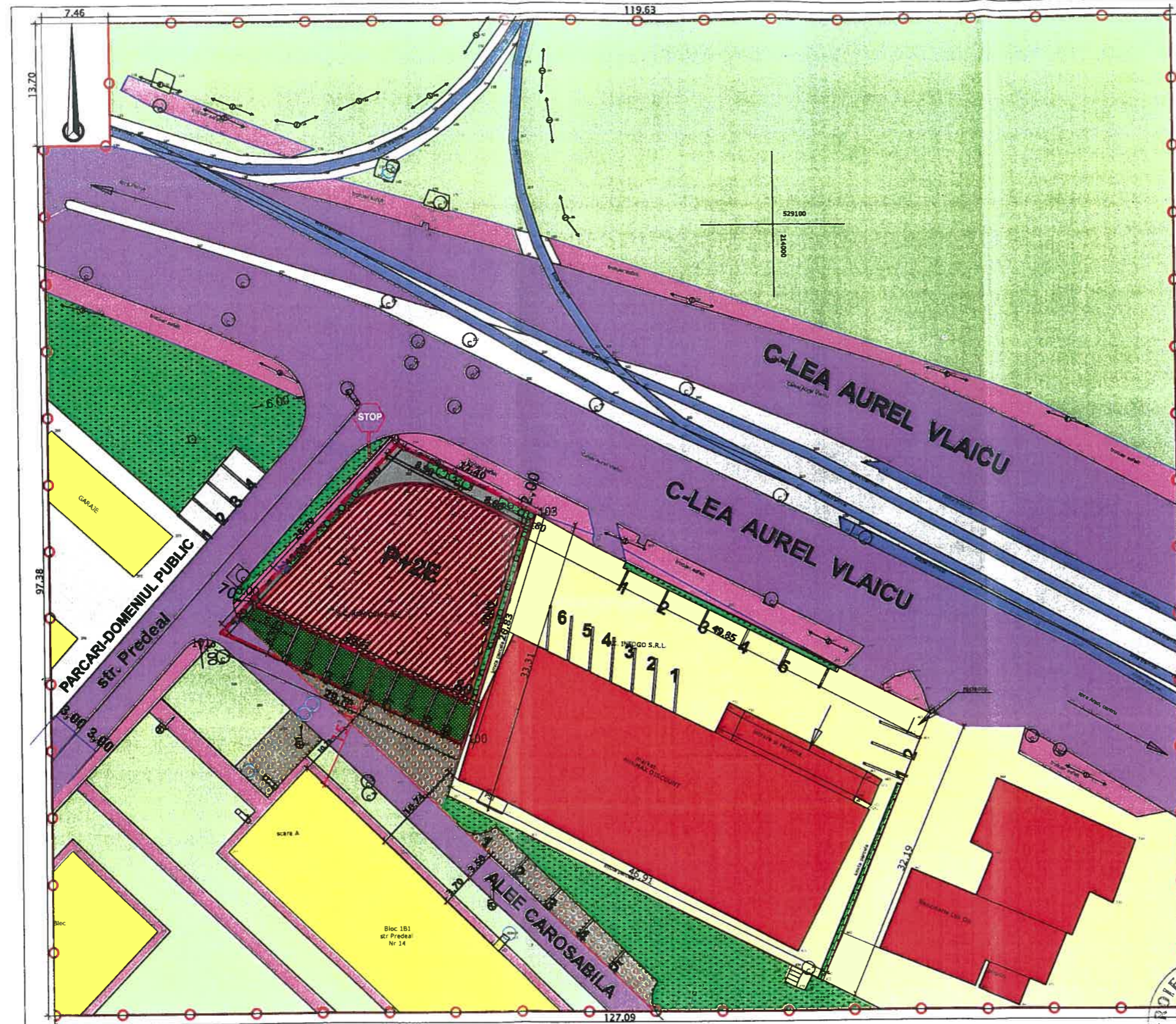
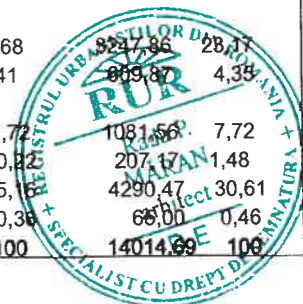


Bilant teritorial de incinta

Destinatie teren	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	439,50	69,00
-Cai de circulatie pietonala	-	-	28,51	4,48
-Cai de circulatie -alee	-	-	9,50	1,49
-Parcare inierbata	-	-	102,17	16,04
-Zone verzi amenajate	-	-	42,32	6,64
-Zona neamenajata	637,00	100,00	-	-
-Tehnico-edilitare	-	-	15,00	2,35
TOTAL	637,00	100,00	637,00	100,00

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatie teren	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	1861,71	13,28	2301,21	16,42
-Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	1324,26	9,45	1362,85	9,73
-Cai de circulatie pietonala de interes public	801,51	5,72	848,70	6,06
-Cai de circulatie carosabila de interes public	3178,68	22,68	3227,86	23,17
-parcare domeniul public	758,06	5,41	809,87	4,38
-Cai de transport urban (lini de tramvai)	1081,56	7,72	1081,56	7,72
-Zone verzi amenajate	31,44	0,22	207,17	1,48
-Zone neamenajate	4927,47	35,16	4290,47	30,61
-Tehnico-edilitare	50,00	0,36	68,00	0,46
TOTAL	14014,69	100	14014,69	100



- LEGENDA:**
- - limita zonei studiate
 - - - - limita incinta propuneri
 - constructie propusa
 - dotari
 - locuinte si functiuni complementare
 - cai de comunicatie carosabila de interes public
 - cai de comunicatie pietonala de interes public
 - cai de comunicatie carosabila -inierbata
 - cai de circulatie carosabila si pietonala de interes public -pavat
 - cai de comunicatie pietonala de incinta
 - parcarilor- domeniul public
 - transport urban (lini de tramvai)
 - zone verzi amenajate
 - zone verzi neamenajate
 - platforma gunoi

S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar: S.C. Rom Com Impex S.R.L. Arad, str. E. Dragoi, bl.310, ap.17	Proiect nr. 138/2011
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Realizare sediu social la imobilul in curs de executie ARAD, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 215-217
SEF PROIECT	c.arh. Bus Eva		Data: 18.02.2011	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan		Titlu plansa: Reglementari urbanistice	Plansa nr. 03
URBANISM	arh. Maran Radu			
DESENAT	Florina Onica			