



**T A R A
P L A N**

SC TARA PLAN SRL

Arad, str. Closca nr. 3, 310017, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512
tel. 0749-111572, fax. 0357-414060

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.**

Proiect nr.: **81/2016**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumire proiect: **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari
servicii" str. Nicolae Titulescu, nr. 4/A, Arad**

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT GENERAL:



SC TARA PLAN SRL
Arad, str. Cloșca nr. 3, 310017,
Reg.Com. J02/1251/2006,
CUI RO18832512
tel. 0749-111572, fax. 0357-414060

Pr. nr: 81/2016
Faza: Plan urbanistic zonal
Den. pr. Construire imobil locuinte D+P+5E+2ER
cu spatii comerciale/prestari servicii
Beneficiar: SC Performance Special Buildings SRL

FISA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TARA PLAN S.R.L. Ec. DANIELA URSACHI

COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM: R.U.R. - DE:

Sef proiect si proiectat: arh. MONICA CUZNETOV

Intocmit,
arh. Monica Cuznetov



BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 339/29.02.2016 si plansa anexa
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – CF nr. 318693 Arad top 318693
- VI. AVIZ DE INITIERE nr. 1 din 20.01.2017 si plansa anexa
- VII. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Folosinta actuala a terenului
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE**
- VIII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
- IX. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE
- X. STUDIU GEOTEHNIC

XI. PARTE DESENATA:

1. PLAN INCADRARE IN ZONA	00A
2. RIDICARE TOPOGRAFICA CU VIZA OCPI	01A
3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	02A
4. REGLEMENTARI EDILITARE	03A
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
6. PROPUNERE MOBILARE	05A
7. PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA	06A

XII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI

1. Aviz de incepere a lucrarii nr. 537/2017 - OCPI Arad
2. Acord CTATU nr. 9800/A2/14.03.2017 si Raportul informarii si consultarii publicului
3. Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 6209 din 18.04.2017
4. Aviz de amplasament S.C. ENEL Distributie Banat S.A. nr. 182121328 din 07.04.2017
5. Aviz Transelectrica nr. 4276 din 12.04.2017
6. Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 232 din 20.04.2017
7. Aviz MAI Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad privind apararea civila
8. Aviz MAI Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 816/17/SU-AR din 07.04.2017 - privind securitatea la incendii
9. Notificare DSP Arad nr. 238 din 30.03.2017
10. Aviz de principiu al Inspectoratului de Politie Judetean Arad – Serviciul rutier nr. 221592 din 28.03.2017
11. Avizul Directiei tehnice a Primariei Municipiului Arad nr. 19.576/T4 din 12.05.2017
12. Decizia etapei de incadrare a APM Arad nr. 10378/13.07.2017
13. Aviz de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 10753/498 / 24.05.2017

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea lucrării: PUZ „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu SPATII COMERCIALE/PRESTARII SERVICIIL” str. Nicolae Titulescu nr. 4/A, Arad
- Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN SRL
- Data elaborării: mai/2016

1.2 Obiectul PUZ - ului

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului SC. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL, proprietara terenului. Realizarea investitiei „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu SPATII COMERCIALE/PRESTARII SERVICIIL, str. Nicolae Titulescu nr. 4/A, Arad” amplasata in intravilanul municipiului Arad, se va face pe parcela cuprinsa in CF 318693 Arad nr. top 318693.

Beneficiarul doreste realizarea unui imobil de locuinte colective cu dotarile aferente. In faza PUZ in urma consultarii la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Primariei Municipiului Arad s-a stabilit modalitatea de implementare pe teren printr-un imobil de locuinte colective si spatii comerciale si/sau prestari servicii.

Suprafata totala a terenului este de 1.664mp si are folosinta curti constructii.

Beneficiarul dispune de:

- Certificat de Urbanism nr. 339/29.02.2016 privind realizarea unui imobil de locuinte P+8E cu dotarile aferente
- Aviz de initiere nr. 1/20.01.2016, privind solicitarea elaborarii Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent construirii „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu SPATII COMERCIALE/PRESTARII SERVICIIL, str. Nicolae Titulescu nr. 4/A, Arad”
- Avize conform Certificatului de urbanism nr. 339/29.02.2017

Tema- program solicita amenajarea unei incinte care sa cuprinda un imobil de locuinte cu un nivel de spatii comerciale/servicii, realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism
- Prevederile PUG municipiul Arad
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în

- raport cu suprafața terenului
- Asigurarea acceselor carosabile în zonă
- Sistematizarea eficientă a terenului pentru asigurarea funcțiunilor ce vor ocupa zona.
- Respectarea zonelor de protecție față de utilitățile existente în zona amplasamentului și realizarea spațiilor verzi de protecție acolo unde este cazul.

1.3 Surse documentare:

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Ordonanței de urgență nr. 100/2016, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

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

- PUG Municipiul Arad;
- Ridicare topografică, plan de amplasament, întocmit S.C. PROTOPO ESTATE SRL Arad;
- Aviz de inițiere nr. 1 din 20.01.2016 eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Certificat de urbanism nr. 339/29.02.2016, eliberat de către Primăria Municipiului Arad;
- Studiul geotehnic întocmit de către SC Terratechnik SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

Zona în care urmează să se realizeze implementarea proiectului este situată în centrul cartierului Micalaca Zona III, între Bulevardul Nicolae Titulescu și cursul Muresului.

Tesutul urban al zonei în care se află amplasamentul, la est de bucla Muresului între dig și calea ferată, este un tesut urban de sec XX, care este și acum în continuă transformare și completare. Zona cuprinde acum locuire colectivă, clădiri de sănătate, cult, comerț, servicii.

Zona este înconjurată de ansambluri de locuințe colective construite în perioada 1965-1989 și după 1989 (locuințele ANL - 2003). Blocurile au regim de înălțime P+4 cu eventuale accente de înălțime cu blocuri P+6 și P+7 în fața magazinului Billa sau P+9 chiar vis a vis de amplasament lângă Euromedica și înspre malul Muresului. În prezent sunt în construcție blocuri P+10 amplasate în spatele magazinului Billa spre dig.

Amplasamentul este situat în centrul unei vaste zone rezidențiale cu clădiri colective, are toate utilitățile necesare, terenul este plat, bun pentru construcții și nu are interdicții de construire.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat în suprafața de 1.664 mp este situat intravilan, în partea de est a municipiului Arad, în apropiere de cursul Muresului între dig și zona de blocuri ANL.

Accesul la teren se realizează din strada Nicolae Titulescu pe un acces de 4,0 m lățime.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Nord str. Nicolae Titulescu nr. 2 parcela privată sediul Camerei Notarilor Publici Timisoara P+1E, Lot 1 și Lot 2.

Est	str. Nicolae Titulescu si constructie str. N. Titulescu nr. 4 P+3E – Laborator MedLife
Sud	proprietate privata teren viran cu PUZ in desfasurare
Vest	proprietate privata constructii in executie S+P+6E cladire birouri si functiuni complementare

Terenul are ca vecinatati parcele proprietate privata cu functiunea de servicii, birouri si zone carosabile.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Amplasamentul este situat intr-o zona construita a municipiului Arad.

Municipiul Arad beneficiaza de un cadru natural caracterizat de relieful de campie si lunca. Centrul orasului este situat in mare parte in lunca raului Mures, intre Campia Aradului la nord si Campia Vingai la sud.

Orasul este la altitudinea medie de 110 fata de nivelul Marii Negre.

Aradul este situat intr-o zona de clima temperat continentala cu un caracter moderat datorat influentelor oceanice.

Indicatori cunoscuti care definesc caracteristicile climatice au urmatoarele valori și variații:

- radiația solară globală este de peste 112,5kcal/cm²/an.
- frecvența vânturilor dominante – mediile anuale dinspre SE - 13,7% și S - 13%, apoi cele dinspre N - 12,4%, NV - 10,7%, și SV - 10%. frecvența medie anuală a calmului - 21,3%. vitezele medii anuale pe cele opt direcții variază între 2,6 - 4,3m/s.
- s-au înregistrat deplasări relativ rare de aer arctic din nord, respectiv, foarte rar, de aer tropical-continental dinspre sud și sud-est.
- variații ușoare ale temperaturilor medii anuale.
- precipitațiile atmosferice au variat in intervalul 2009 – 2013 între 411,0 mm (2011) și 799,1 mm (2010)
- fenomenul de îngheț se înregistrează în proporție de 90% din ierni, cu durata medie de 40 de zile. fenomenul de “pod de gheață” apare mai rar la cca 2 ani și durează 30 de zile.

Raul Mures strabate orasul de la est la vest si cursul lui este la 230m de amplasamentul studiat.

Pe teritoriul Municipiului Arad riscurile naturale semnificative sunt cele referitoare la inundabilitate din cauza situarii pe cursul Raului Mures.

Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bătătoare de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011). Municipiul Arad se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981.

Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic.

In zona amplasamentului studiat, cursul Muresului este indiguit.

Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: Ks=1,0 și Tc=0,16. Perioada de revenire 50 de ani.

Conditii geotehnice

Amplasamentul cercetat se gaseste in municipiul Arad str. Nicolae Titulescu nr. 4a.

Din punct de vedere geomorfologic terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Cu ocazia lucrărilor efectuate în cazul de față, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite uneori de umpluturi recente, eterogene, necompactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Aradului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

* Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1 C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20 C...21 C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3 C;
- temperatura maximă absolută: +40,0 C;
- temperatura medie anuală: +10,9 C;

* Precipitații:

- media anuală: - 631 mm.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3m/s....4m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054–77).

În urma realizărilor prospecțiunilor de teren, în forajul F1 a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,0 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- sol vegetal de 0,20 m;
- umplutură argiloasă nisipoasă, maronie-gălbuie de 0,30 m (0,20 m-0,50 m);
- nisip cu pietriș, gălbui de 0,30 m (0,50 m-0,80 m);
- argilă prăfoasă nisipoasă plastic vârtoasă cu limonitizări, gălbuie de 1,70 m (0,80 m-2,50 m);
- praf argilos nisipos plastic vârtoș, foarte feruginos, cenușiu-gălbui de 1,00 m (2,50 m-3,50 m); Strat neputat.

Pentru aprecierea capacității portante a stratificației menționate s-a realizat și o penetrare dinamică cu con, folosindu-se penetrometrul dinamic ușor (PDU) care are o masă de cădere a berbecului de 10 kg, înălțimea de cădere 0,50 m și suprafața conului de bază de 10 cm².

Rezultatele încercărilor de penetrare sunt prezentate în diagrama de penetrare făcută (Anexa 4). Diagrama realizată pune în evidență numărul de lovituri a berbecului pentru pătrunderea cu 10 cm a conului (N10), ceea ce permite să se aprecieze variația rezistenței la penetrare pe adâncime.

Numărul de lovituri obținute N=10-25 indică pământuri coezive, plastic vârtoase și necoezive de îndesare medie.

În forajul F1 apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de -3,50 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor

nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. **Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de - 2,50 m față de CTN.**

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției;
- stratificația interceptată în foraj este neomogenă, dedesubtul solului vegetal, aflându-se pământuri de natură coezivă și necoezive până la adâncimea de -3,50 m. Strat neepuizat.
- apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de -3,50 m.
- lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarei construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie și o capacitate portantă medie.

Având în vedere caracteristicile pământurilor din cuprinsul zonei active a fundației și caracteristicile clădirii proiectate, rezultă ca fiind posibilă fundarea directă a clădirii, considerând următorii parametri:

1. Terenul de fundare este argila prăfoasă nisipoasă plastic vârtoasă de la -1,50 m față de CTN. Adâncimea de fundare optimă va fi stabilită de inginerul de rezistență în funcție de caracteristicile funcționale ale construcției viitoare.
2. Aceste tipuri de pământuri, în funcție de rezultatele analizelor de laborator (granulometrie, indice de plasticitate, indice de consistență, umiditate, umflare liberă, etc.), conform nomogramei Casagrande, se pot încadra în gruparea cu simboluri 4b, adică sunt anorganice cu compresibilitate mijlocie, umflare liberă mare, foarte sensibile la îngheț – dezgheț (4b) – STAS 1709/2 – 90. Ca material pentru terasamente, aceste pământuri sunt de calitate mediocră.
3. Aceste pământuri conform STAS 1913/12-88, privind clasificarea pământurilor cu umflări și contracții mari aparțin categoriei pământurilor puțin active.
4. În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază σ_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $\sigma_{conv} = 280$ kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:
$$P_{conv} = \sigma_{conv} + C_B + C_D, \text{ (kPa)}$$

Având în vedere planeitatea amplasamentului, stabilitatea terenului este asigurată. Totuși, lucrările de săpături, sprijiniri, umpluturi, eventual epuizante etc. se vor executa cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C169–83, Ts etc.).

După realizarea săpăturilor pentru fundații, înainte de turnarea betonului, se va solicita prezența geotehnicianului pentru avizarea terenului de fundare.

2.4 Circulația

Terenul este amplasat în imediata apropiere a bulevardului Nicolae Titulescu și a Splaiului General Gheorghe Magheru, ca artere principale de circulație și aliniat la strada Nicolae Titulescu din care este accesibilă carosabil.

Strada Nicolae Titulescu este de categoria a III a cu doua benzi de circulatie. Nu sunt trasee ale transportului in comun. Structura rutiera pe strada Nicolae Titulescu este in prezent alcatuita din beton rutier turnat pe fundatie de piatra sparta si balast.

Toate institutiile din zona au amenajate parcarri pe terenul propriu si anume: Billa, Genesis, Euromedica. Blocurile ANL au parcarri prevazute pe domeniul public in zona imediat inconjuratoare, blocurile S+P+9 de vis a vis au parcarri amenajate in subsol.

Accesul la amplasamentul PUZ se va realiza direct din strada Nicolae Titulescu printr-un acces cu o latime de 4,0m.

2.5 Ocuparea terenurilor:

➤ Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In vecinatatea amplasamentului, se disting urmatoarele zonificari functionale:

- Zona de locuire cu blocuri de la P+4E la P+9E
- Zone comerciale – magazinul Billa
- Servicii – imobil OCPI, o serie de birouri cu activitate in diverse domenii
- Sanatate – Spitalul Clinic Genesis si Centrul de diagnostic imagistic Euromedic
- Cult – biserica ortodoxa

➤ Relaționări între funcțiuni

Situația existentă relevă faptul că amplasamentul este situat într-o zona cu mai multe funcțiuni complementare celei de locuire – servicii, comerț, sanatate, cult.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In imediata apropiere exista un fond construit suficient de dens precum si parcele neconstruite care in viitorul imediat vor fi ocupate de constructii noi in principal de locuinte.

➤ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este in principal o zona de locuinte dar este dotata cu o serie de servicii conexe variate si anume:

- Servicii de sanatate – clinica – spital si centru imagistic
- Comerț - Supermarket – magazinul Billa, farmacii, magazine diverse, etc
- Birouri – diverse (notariale, sediul OCPI, birouri topo, etc)
- Culte – biserica ortodoxa

➤ Asigurarea cu spații verzi

În zona imediat invecinata, spațiul verde este reprezentat de zonele verzi din jurul blocurilor de locuinte, de zona verde de-a lungul malului râului Mureș, zona verde din jurul bisericii ortodoxe. Toate constructiile existente in vecinatatea imediata au fost realizate recent pe baza unor documentatii de urbanism (PUD sau PUZ) ale caror caracteristici aprobate respecta legislatia in vigoare referitoare la POT, CUT, asigurarea spatiilor verzi, parcarilor necesare, etc.

➤ Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

- Cutremure de pamant:

Conform PATJ Arad zona studiata face parte din zona de intensitate seismica MSK 7 (conform STAS 11.100/1993) cu perioada de revenire de 50 ani, si din zona seismica „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$ (conform normativului P100-1/2013).

- Inundatii:

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981.

Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic.

În zona amplasamentului studiat, cursul Muresului este indiguit.

- Alunecari de terenuri:
Alunecările de teren nu reprezintă un risc semnificativ pe teritoriul municipiului Arad.

➤ Principalele disfuncționalități:

- Zona studiată nu prezintă disfuncționalități semnificative.

➤ Zone de protecție impuse pe terenul studiat:

Nu sunt impuse zone de protecție față de anumite obiective sau rețele de utilități.

2.6 Echiparea edilitară

Pe strada Nicolae Titulescu există toate utilitățile necesare echipării edilitare și anume alimentare cu energie electrică, apă rece menajeră, gaz natural, canalizare menajeră și pluvială.

Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului sunt în funcțiune rețele de apă și canalizare. În fața blocului 337 spre Billa există rețeaua de apă de presiune înaltă.

Canalizare menajeră și pluvială.

În zona amplasamentului sunt în funcțiune rețele de canalizare menajeră și pluvială. În lateralul carosabilului există rigole de scurgere a apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrică.

Pe strada Nicolae Titulescu există rețele electrice de distribuție pozate subteran. Amplasamentul noului obiectiv nu este traversat de rețele electrice subterane sau aeriene.

Alimentarea cu gaze naturale.

Rețeaua strădală de gaze naturale este amplasată subteran, toate imobilele învecinate fiind bransate la rețea.

Telecomunicații.

Cabluri de telecomunicații există pe strada Nicolae Titulescu fiind montate subteran.

2.7 Probleme de mediu:

Terenul în studiu are categoria de folosință de curți construcții.

Problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize a problemelor existente de mediu în zona analizată se referă cu precădere la:

- Relația cadru natural- cadru construit
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de circulație și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

• RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Terenul pe care se propune investiția este amplasat într-un cadru construit constituit, având la dispoziție toate utilitățile necesare la limita proprietății.

Relieful de câmpie al Aradului permite o desfășurare a zonei construite fără restricții de relief datorate declivităților mari, dar în același timp duce la o desfășurare plată fără puncte de interes care să determine silueta orașului, respectiv a zonei studiate.

Elementul restrictiv în desfășurarea zonei construite este cursul sinuos al râului Mures, care determină o anumită sinuozitate a zonelor construite din imediată lui apropiere.

- **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE CIRCULATIE SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

- **sistemul cailor de circulatie din zona este compus din:**

- bd. Nicolae Titulescu;
- str. Nicolae Titulescu;
- str. Cornel Radu;
- alei de acces la blocurile de locuinte existente

Acestea sunt strazi cu un trafic normal care nu produce ambuteiaje si stationari de masini in mers care sa determine zone cu concentratii de gaze arse.

- **categoriile echiparii edilitare:**

- in zona exista toate retelele edilitare necesare alimentari oricarui obiectiv nou (apa rece menajera, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale)
- aceste retele existente sunt retele orasenesti de distributie (nu sunt magistrale) si nu prezinta riscuri pentru zona astfel incat sa fie necesare masuri de protectie.

- **EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

- **Riscuri naturale:**

- seismicitate: Terenul studiat face parte din zona seismica „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$ (conform normativului P100-1/2013)
- geotehnic: risc geotehnic redus
- inundații: Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. In zona amplasamentului studiat, cursul Muresului este indiguit.
- alunecări de teren: Nu este cazul;

- **Riscuri antropice (tehnologice si industriale): se pot face referiri la**

- Accidente datorate accidentelor chimice rezultate din procesul tehnologic, in cazul de fata – nu este cazul.
- Incendii de mari proportii – pentru evitarea acestora vor respecta toate cerintele de securitate la incendiu care vor fi stabilite in functie de conformarea constructiilor si de activitatea care se va desfasura in cladiri;
- Accidente majore pe caile de comunicatii – pentru evitarea acestora se va respecta semnalizarea circulatiei rutiere. La 190m de amplasament se afla linia de cale ferata spre gara Arad Nord cale ferata cu limitare de viteza.

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Pe teren sau in apropiere nu exista valori de patrimoniu, cladiri, zone protejate sau situri arheologice.

2.8 Optiuni ale populatiei:

In cadrul etapei de elaborare a primei versiuni a planului au fost publicate doua anunturi in mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului si declansarea etapei de incadrare conform H.G. nr. 1076-2004, in vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu. Anunturile au fost publicate in 7.04.2014 si 11.04.2017 planul avand termen de consultare de 18 zile la sediul APM Arad, termen in care nu s-a prezentat nimeni.

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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, s-au efectuat următoarele activități în cadrul etapei a 2-a – etapa de elaborare a propunerilor PUZ:

- A fost publicat anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet a Primăriei municipiului Arad și la sediul acesteia în data de 27.02.2017;
- Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 27.02.2017 – 13.03.2017;
- Beneficiarul documentației SC Performance Special Buildings SRL a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru;
- Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Banca Transilvania SA Cluj-sucursala Arad, Piraeus Bank Romania SA, SC Terra International SRL, SC Gemi Center SRL, Mocuta Maria, Mocuta Lucian Sergiu, Anin Lavinia Gianina, Duma Ioan Daniel și Daiana Romana, Moldovan Liviu și Moldovan Veronica, SC Accipiens SA, Camera Notarilor Publici Timisoara, SC PAB Romania SRL.
Documentația pusă la dispoziție la Serviciul Dezvoltare Urbana și Protecție Monumente a fost consultată de dl. Panescu Aurel reprezentant al SC Gemi Center SRL, la data de 13.03.2017. Nu au fost înregistrate sesizări.

În concluzie nu au fost înregistrate opțiuni ale populației manifestate referitor la aceste propuneri urbanistice.

Se va încerca echilibrarea intereselor beneficiarului cu condițiile în care legislația permite realizarea acestui obiectiv, ținând cont de toate aspectele generate de condițiile date de amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Ridicarea topografică: În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă și în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de tema: Tema de proiectare solicită amenajarea unei incinte cu destinația locuire și comerț/servicii, care să cuprindă imobilul propriu-zis, zone verzi, zone carosabile și platforme de parcare.

Funcțiunea propusă prin documentația de inițiere este cea de locuire colectivă și spații de comerț/prestări servicii, funcțiune predominantă în zona.

3.2 Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

Terenul studiat se înscrie în UTR 30 conform PUG Arad și RLU aferent.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spații comerciale și prestări servicii.

Prevederile PUG și RLU pentru funcțiunea solicitată sunt:

Art. 2. Functiunea dominantă a zonei – funcțiunea de locuire, zona rezidențială.

Art. 16. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Art. 18. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Art. 19. Extinderea de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

Art. 22. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Art. 25. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Art. 26. Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creerii de spații verzi în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Art. 27. Imprejmuiri:

- *Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente*
- *Imprejmuirile opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a imprejmuirilor este specific*

Nota: Prevederile regulamentului de urbanism al PUG Arad pot fi modificate prin PUZ sau PUD.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este relativ plan.

La o distanță de 230m se află cursul Raului Mureș cu oglinda de apă și zona de parc care o însoțeste. Acestea vor constitui peisajul vizibil de la etajele superioare ale imobilului.

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

3.4 Modernizarea circulației:

În momentul de față, accesul pe parcelă se poate face din strada Nicolae Titulescu.

Rezolvarea circulației și a accesului carosabil pe teren se propune astfel:

- Realizarea unei intersecții în T, din platforma de acces în strada N. Titulescu.

Pentru asigurarea accesului la parcelă nu este necesară modernizarea circulației în zona sau modificarea străzii existente.

Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t în special în perioada de execuție, va respecta legislația pentru drumurile publice OG 43/1997 republicată cu completările și modificările ulterioare și HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referință în special la art. 12 lit.h.

3.5 Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Prezenta documentație are ca obiect realizarea investiției „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spații comerciale/prestări servicii” amplasată în intravilanul municipiului Arad, pe strada Nicolae Titulescu nr. 4/A.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.

- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnice - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare investiției.

Se propune amenajarea unei parcele cu destinația de locuire colectivă, spații comerciale/prestări servicii, având suprafața de 1.663mp.

Parcela amenajată va fi alcătuită din:

- 1 zonă construibilă în interiorul careia se va amplasa imobilul de locuințe și spații comerciale/prestări servicii.
- Platforma carosabilă și locuri de parcare pentru autoturisme:
- Zone verzi amenajate;
- Imprejmuire – amplasată pe limita de proprietate;
- Acces carosabil și pietonal în incintă, din str. Nicolae Titulescu.

Mobilarea propusă – clădire D+P+5E+2ER organizată funcțional pe nivele astfel:

- demisol – acces și nod de circulații verticale, parcuri, spații tehnice;
- parter – spații comerciale/prestări servicii, apartamente;
- etaje curente și etajele retrase – apartamente, terase.

Parcela amenajată va fi zonificată în următoarele zone funcționale aflate în limitele de proprietate:

L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L.1 – subunitate funcțională – imobil locuire colectivă cu funcțiuni complementare comerț/prestări servicii.

- destinată construirii unui imobil D+P+5E+2ER, cu spații pentru comerț/prestări servicii incluse.

Organizare, personal angajat

Se propune un regim de înălțime de D+P+5E+2ER.

Demisolul va fi parțial închis și anume va fi reprezentat de o zonă închisă în care se vor regăsi accesul, circulațiile verticale, spațiile tehnice necesare, boxe de depozitare, o parte din spațiile comerciale, etc. O altă parte a demisolului va fi deschis și amenajat la cota carosabilului ca parcuri acoperite pentru autoturismele proprietarilor de apartamente, dacă locurile de parcare amenajate pe teren nu este suficient.

La nivelul parterului, se vor amenaja spații comerciale/prestării servicii și posibil apartamente de locuit.

În imobil se vor amenaja un număr de apartamente care va putea varia în funcție de numărul de camere dorit de investitor. Se consideră un număr mediu de 42 apartamente, inclusiv la nivelul ocupat de spațiile comerciale/prestări servicii.

La parter sau/si demisol se vor putea amenaja spații comerciale/prestări servicii. Acestea nu vor avea mai mult de suprafața unui nivel respectiv maxim 499mp conform POT maxim admis (30%). Spațiile comerciale sau de prestări servicii vor avea un număr de angajați care se prezuma a fi de maxim 15 persoane.

C1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCES RUTIER SI PIETONAL

Destinata amenajarii carosabilului de acces in incinta, platformei carosabile, parcuri si alei.

Parcela pe care se propune investitia este aliniata la strada Nicolae Titulescu si se afla in spatele unei cladiri existente P+3E.

Accesul carosabil si pietonal se va amenaja din str. Nicolae Titulescu. Accesul carosabil va rezolva accesul la parcela atat al autoturismelor persoanelor care vor locui sau vor avea locul de munca in imobil cat si accesul masinilor de aprovizionare al spatiilor comerciale/prestari servicii cat si al masinilor de interventii si de salubritate.

In interiorul parcelei se propune o platforma carosabila si parcuri pentru autoturisme. Parcarile se vor amenaja pe platforma carosabila si la nivelul demisolului.

Se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament si inca un numar de locuri de parcare pentru spatiile comerciale/prestari servicii.

Pentru etajul destinat spatiilor comerciale/prestari servicii se vor amenaja separat 4-5 locuri de parcare in functie de suprafata construita ocupata de acestea, socotind conform Regulamentului general de urbanism un loc de parcare la 200mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii – unitati comerciale de pana la 400mp.

SP1 – SP3 SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII SPATIILOR VERZI

Destinata amenajarii spatiilor verzi in incinta, care se refera la spatiile verzi cu rol estetic si de protectie – cu arbori inalti, medii si gazon.

Se va aloca o suprafata pentru zone verzi de 2mp pentru fiecare locatar. Se va tine cont de aceasta la proiectarea solutiei finale a blocului cand se va putea calcula exact numarul de apartamente respectiv se va cunoaste suprafata ocupata de spatiile comerciale/prestari servicii. La faza de PUZ se va evalua suprafata de spatii verzi la numarul mediu de 40 apartamente (reprezentand aproximativ 70 persoane x 2mp/persoana = 140mp). Spatiile verzi care revin spatiilor comerciale/prestari servicii vor reprezenta conform RGU minim 2% din suprafata terenului corespunzator (suprafata ocupata de spatiile comerciale/prestari servicii reprezinta maxim 1/9 din total respectiv 185mp din care 2% = 4mp)

In concluzie la nivel PUZ totalul suprafetelor ocupate de spatiile verzi trebuie sa fie de minim 144mp, urmand ca la fazele de proiectare urmatoare, sa fie evaluate exact.

BILANȚ TERITORIAL

IN ZONA STUDIATA

DETALIIAT IN INCINTA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1.	Teren viran	8.173	26,23	6.509	20,89	1.663	100,00	0,0	0,0
2.	Carosabil	5.042	16,18	5.042	16,18	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Alei pavate carosabile, trotuare	4.139	13,28	5.161	16,57	0,0	0,0	1.019	61,28
4.	Servicii	7.151	22,94	7.151	22,94	0,0	0,0	-	-
5.	Locuire	3.263	10,47	3.263	10,47	0,0	0,0	-	-
6.	Zona mixta locuire+servicii	0,0	0,0	499	1,60	0,0	0,0	499	30,00
7.	Spatii verzi	2.524	8,11	2.667	8,56	0,0	0,0	145	8,72
8.	Dale inierbate	870	2,79	870	2,79	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL:		31.162	100,00	31.162	100,00	1.663	100,00	1.663	100,00

Se stabilesc urmatorii indicatori urbanistici pentru obiectivele propuse:

L. – unitate functionala – locuire cu functiuni complementare comert/prestari servicii

$St = 1.663mp$

$Ac\ max = 499mp$

$Acdesf\ max = 3.326mp$

$S\ sp\ verzi = 145mp = 8,72\%$

P.O.T. max = 30%

C.U.T. max = 2,00

L1 – subunitate functionala – imobil locuire colectiva D+P+5E+2ER cu functiuni complementare comert/prestari servicii

$Suprafata\ zona\ de\ implementare = 692mp$

$Ac\ max = 499mp$

$Acdesf\ max = 3.326mp$

Regimul de aliniere propus la strada Nicolae Titulescu este de 32,07m fata de limita de proprietate, avand in vedere ca spre strada mai exista o cladire P+3E amplasata in fata incintei studiate.

Se propune o inaltime maxima a constructiilor de 28 m si un regim de inaltime maxim D+P+5E+2ER.

Retragerile stabilite fata de parcelele invecinate nu vor fi mai mici de 3,0m, respectandu-se gradul de insorire minim admis de minim 1 1/2 h la solstitiul de iarna.

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirii fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

Imprejmuirea amplasata pe limita de proprietate nu va depasi inaltimea de 2.50 m.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTAREA CU APA:

Situatia existenta:

Pe amplasament exista retea de apa rece menajera pe strada Nicolae Titulescu.

Situatia propusa:

Imobilul propus va fi bransat la reseaua de apă potabilă PE Ø315mm existentă pe strada Nicolae Titulescu prin executarea unui bransament de apa cu camin de apometru.

Branșamentul nou va fi realizat din țevă PE-HD 100, Pn 6, Dn 63 mm. Țeava va fi montată sub adâncimea de îngheț din zona respectivă, pe un pat de nisip de 20cm grosime, bine compactat. După executarea probelor de presiune, conducta va fi acoperită cu un strat de nisip de 30cm grosime, după care șanțul va fi umplut cu pământ compactat în straturi succesive, până la un grad de compactare de 95-98 %.

Caminul de apometru general va fi amplasat cat mai spre limita incintei posibil. În căminul de apometru se va monta contorul de apă rece și robinetele de închidere cu sferă cu mufe. La trecerile prin fundație sau pardosea conductele vor fi protejate cu tub de protecție din țeavă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Stingerea eventualelor incendii din zona studiată se va face de la hidranții de incendiu existenti in zona prin extinderea acestei retele pana in fata amplasamentului.

CANALIZAREA:

Canalizarea menajeră

Zona este racordată la sistemul de canalizare al municipiului Arad. Construcția propusă urmează să fie racordată la rețeaua publică de canalizare care există pe strada Nicolae Titulescu.

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare și bucatării vor fi colectate și canalizate gravitațional la rețeaua publică de canalizare menajeră existentă. Canalizarea menajera a imobilului va fi realizată cu o pantă de 0,003-0,007.

Canalizarea pluvială

Colectarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirii se va face cu ajutorul jgheburilor și burlanelor după care va fi evacuată în tuburi de PVC pentru scurgere, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, până la sistemul de canalizare pluvială existent pe strada Nicolae Titulescu.

Apele pluviale de pe platforma carosabilă din incintă vor fi colectate în rigole acoperite carosabile, vor fi trecute prin separatoare de nisip și de produse petroliere, apoi vor fi deversate în canalizarea menajera din incintă.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE:

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă pe strada Nicolae Titulescu în urma obținerii la fazele următoare de proiectare a acordului de acces la sistemul de distribuție gaze naturale.

Incalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual sau spațiu comercial.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Pe amplasament nu există linii electrice aeriene sau subterane.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă LES 0,4kW pe trotuarul străzii Nicolae Titulescu, printr-un post de transformare nou amplasat în incintă înglobat în clădirea propusă. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată pe perețele imobilului.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei, a zonelor de parcare, a spațiilor verzi.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita la UO MTJT Arad Municipal aviz tehnic de racordare.

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII:

Racordarea la rețele de comunicații - Racordarea imobilului la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Bransamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord la clădire.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ:

Incalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, pentru fiecare apartament sau spațiu comercial.

DESEURILE MENAJERE:

Deseurile menajere produse în imobil vor fi depozitate în europubele amplasate pe o platformă gospodărească împrejmuită, în incinta terenului de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

3.7 Protecția mediului

Funcțiunea propusă prin PUZ și anume locuire cu spații de comerț/prestări servicii, nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deșeurile menajere vor fi depozitate pe o platformă gospodărească betonată, cu racord de apă și împrejmuire.
- Apele pluviale de pe platforma carosabilă vor fi colectate în rigole, trecute printr-un separator de nisip și altul de produse petroliere și apoi conduse la canalizarea pluvială de pe strada Nicolae Titulescu.
- Se vor respecta orice alte măsuri de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse obiective de utilitate publică. Toate obiectivele propuse rămân în regim și administrare privată.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor.

În zona studiată există trei categorii de tipuri de proprietate asupra terenurilor și anume:

- Terenuri proprietate publică de interes local – drumuri, alei, spații verzi, trotuare
- Terenuri proprietate privată de interes local – blocurile ANL
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren cu sau fără imobile construite

Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

Pentru realizarea implementării obiectivelor PUZ-ului se vor executa o serie de operațiuni cadastrale necesare:

- Comasarea într-o singură parcelă a drumurilor private având ca proprietari inițiatorii PUZ;
- Înscrierea în cartea funciara a dreptului de servitute suprateran (pietonal și carosabil) și subteran (rețele edilitare), pentru toți proprietarii actuali și viitori care vor avea acces la proprietatea privată prin intermediul drumului privat.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE:

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:** În prevederile PUG Municipiul Arad, zona studiată se înscrie în UTR 30 ca teren intravilan – curți construcții. Pentru UTR 30 este stabilită ca funcțiune dominantă cea de locuire, autorizându-se și funcțiuni complementare acesteia. În concluzie prevederile PUZ de față se încadrează în prevederile PUG Arad.
- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:** Principalele intervenții în zonă, care să susțină materializarea investiției propuse constau în realizarea echipării de infrastructură a incintei și anume: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, racord la rețea de canalizare menajeră și pluvială, alimentarea cu gaze naturale și realizarea racordului la drumul public – str. Nicolae Titulescu.

- **Prioritati de interventie:** Constructia imobilului si realizarea echiparii terenului cu utilitati precum si a accesului in incinta, sunt etapele investitionale a caror realizare urmeaza a fi dictata de sursele de finantare ale investitorului dar in toate situatiile asigurarea cu utilitati este obligatorie.
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ:** Ca elaborator a documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivel local. Restricțiile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov

PROIECTANT GENERAL:

SC TARA PLAN SRL



Arad, str. Closca nr. 3, 310017,
Reg.Com. J02/1251/2006,
CUI RO18832512
tel. 0749-111572, fax. 0357-414060

Pr. nr: 81/2016

Faza: RLU

Den. pr. Construire imobil locuinte D+P+5E+2ER
cu spatii comerciale/prestari servicii

Beneficiar: SC Performance Special Buildings SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ – “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu SPATII COMERCIALE/PRESTARII SERVICII, str. Nicolae Titulescu nr. 4/A, Arad”

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

Prescriptii cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 1.663mp conform extras CF.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu SPATII COMERCIALE/PRESTARII SERVICII, str. Nicolae Titulescu nr. 4/A, Arad” amplasata pe parcela identificata cadastral:

- CF 318693 Arad: curti constructii in intravilan in suprafata de 1.663mp.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

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

În principal legile care stau la baza elaborării RLU sunt:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 – republicată.
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Ordonanței de urgență nr. 100/2016
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al PLANULUI URBANISTIC ZONAL – Reglementare tehnică indicativ GM-010-2000
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea REGULAMENTELOR LOCALE de URBANISM, reglementare tehnică aprobată cu ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000, indicativ GM-007-2000
- legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG (PUG municipiul Arad), pentru zona ce face obiectul PUZ.
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată cu HG 918/2010 precum și Ordinul 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004.
- Legea nr. 7 din 1996 a cadastrului și publicității imobiliare, actualizată.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/21.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Ordinul comun al MLPAT, MI și MApN și SRI, nr. 4221 din 8 august 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabilește condițiile de autorizare a executării lucrărilor de construcții până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- schimbarea destinației zonei, aferente terenului care face obiectul investiției propuse, din teren arabil în extravilan în zona de servicii.
- studierea acceselor și a relației cu vecinătățile.

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

- *zona studiată* în suprafața de 31.162mp în care se studiază amenajarea accesului în incintă cu realizarea racordului la drumul existent, realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente în zona.
- *Incinta studiată* în suprafața de 1.663mp parcela din CF 318693 Arad – situată în intravilanul municipiului Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de locuire cu dotările aferente și anume spații comerciale/prestări servicii. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcare pentru locatari și pentru spațiile comerciale și de prestări servicii, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate cu alți proprietari privați.
- Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în incintă.
- După aprobare, parcelele stabilite prin P.U.Z., atât pentru domeniul public (dacă este cazul) - străzi, sp.verzi, etc, cât și terenurile destinate vânzării/concesionării, se vor materializa în limbaj topografic, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996- republicată și se vor intabula de către proprietari.
- Zonificarea funcțională a incintei studiate a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.
- Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.
- Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional și ca funcționalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

Planul urbanistic zonal "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu SPAȚII COMERCIALE/PRESTARII SERVICII, str. Nicolae Titulescu nr. 4/A, Arad", împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad parcela CF 318693 Arad.

În continuare prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul pe care se va amplasa investitia este in prezent conform CF - curti constructii deci are asigurata posibilitatea construirii.

Conform incadrarii sale in UTR 30 (conform PUG Arad) functiunea predominanta este cea de locuire iar functiunile complementare admise sunt cele de comert/prestari servicii.

ART. 1 REGLEMENTARI URBANISTICE:

Profilul functional admis:

- Constructii cu functiune mixta: locuire colectiva si comert/servicii
- Echipamente legate de functionarea zonei

Profilul functional interzis de ocupare si utilizare a terenului:

- Constructii cu functiune de locuire individuala
- Constructii cu functiuni tehnologice altele decat cele prevazute pentru functionarea zonei, functiuni industriale, agro-industriale, de depozitare si logistica, constructii provizorii de orice fel, functiuni poluante (inclusiv poluare fonica).

In zona sau in apropiere nu exista zone naturale protejate, valori de patrimoniu si nici potential balnear sau turistic.

Zona nu face parte dintr-o zona construita protejata.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 2 EXPUNEREA LA RISCURILE NATURALE ESTE REDUSA PRIN:

- Existenta digului de-a lungul cursului Raului Mures in municipiul Arad
- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zonarea seismica a Romaniei
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

Avand in vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin masuri de proiectare specifice se permite autorizarea executarii constructiilor in incinta.

ART. 3 RISCURI TEHNOLOGICE: ZONA NU ESTE EXPUSA RISCURILOR TEHNOLOGICE SI NU ESTE O CONSTRUCTIE GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE.

Avand in vedere lipsa riscurilor tehnologice si a zonelor de protectie a retelelor edilitare din zona se va permite autorizarea executarea constructiilor in incinta.

Conditionari conform Deciziei etapei de incadrare nr. 10378 din 13.07.2017 a APM Arad:

- Respectarea documentatiei tehnice depusa, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu sa fie Notificata APM Arad;
- Alimentarea cu apa potabila va fi din reseaua de alimentatie cu apa a orasului, utilizarea apei va fi in scop igienico-sanitar si menajer;
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare menajera a orasului;
- Evacuarea apelor pluviale se va face la reseaua de canalizarea a orasului;
- Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele special destinate;
- Solul decopertat si rezultat de la fundatii va fi folosit pentru amenajarea spatiilor verzi;

- Se va respecta procentul de spatiu verde prevazut in documentatie astfel incat sa se respecte HG 525/1996
- La urmatoarea faza de proiectare DT AC vor fi prevazute locuri de parcare conform PUZ (cite un loc pentru fiecare apartament) si pentru spatiile comerciale ce vor fi realizate.
- Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor, conform HG 525/1996.
- Nu vor fi afectate spatiile verzi si locurile de parcare de pe amplasamentele invecinate.

ART. 4 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE:

Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

ART 5 ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR:

Conform incadrării sale în UTR 30 (conform PUG Arad) funcțiunea predominantă este cea de locuire iar funcțiunile complementare admise sunt cele de comerț/prestări servicii.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singura unitate funcționala:

L – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ART 6 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.

Pentru **L – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** s-au stabilit următorii indici urbanistici:

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

C.U.T. maxim = 2,0

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

POT = SC/ ST x 100, unde SC = suprafața construită

ST = suprafața totala a terenului

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POT și CUT vor fi calculate conform definițiilor lor ca indicatori urbanistici în Legea 350/2001 republicată.

CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART 7 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural

- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Conform RGU anexa 3 pct. 3.9. pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Pentru funcțiunile comerciale – servicii se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a magaziiilor și a atelierelor de lucru.

ART 8 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

Nu sunt construcții amplasate în zona drumului public.

Construcție va fi amplasată la o distanță de 32,07m față de carosabilul străzii Nicolae Titulescu.

ART 9 AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI.

Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă.

Condițiile cuprinse în avizul AACR sunt:

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 28,20m respectiv cota absolută maximă de 137,62 (109,42 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +28,20m înălțimea maximă a obiectivului);
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84 precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
- beneficiarul va înștiința viitorii proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.

Se vor respecta condițiile cuprinse în avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română

ART 10 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT, INTELES CA LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT.

Regimul de aliniere a construcției față de domeniul public - strada Nicolae Titulescu este la 32,07m.

De asemenea înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, distanța care este de 47,29m.

ART 11 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Se vor respecta:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Față de limita de nord spre Camera notarilor publici distanța minimă va fi de 5,0m
- Față de limita vestică spre zona de organizare de șantier, distanța minimă va fi de 3,0m
- Față de limita sudică spre teren proprietate privată, distanța minimă va fi de 4,5m
- Față de limita parțială spre est spre bloc Medlife, distanța minimă va fi 9,5m

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART 12 ACCESE CAROSABILE.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la parcela se va realiza din strada Nicolae Titulescu printr-un racord la carosabilul existent conform avizului Inspectoratului de Poliție Județean - Serviciul rutier.

Condiții conform aviz:

- Avizul la faza PUZ nu da dreptul la instituirea de restricții de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public;
- După obținerea autorizației de construire, înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz de semnalizare rutieră temporară.

Condiții conform avizului de principiu al administratorului drumului Primăria Municipiului Arad prin Direcția tehnică – Serviciul întreținere și reparații cai de comunicații terestre:

- Pe toată durata execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricărui material pe carosabilul străzii Nicolae Titulescu nr. 4/a;
- Accesul la carosabilul străzii Nicolae Titulescu va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului existente;
- Accesul va fi amenajat astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gura de scurgere, canalizare)

ART 13 ACCESE PIETONALE.

Accesul pietonal la parcela va fi realizat din trotuarul străzii Nicolae Titulescu și va fi în aceeași zonă cu accesul carosabil fiind delimitat printr-o zonă dalată cu o culoare diferită.

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

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ART 14 RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor poate fi permisă în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Extinderea de rețele edilitare se realizează de către investitor, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Condițiile stabilite prin acordul SC Compania de apă Arad SA:

- Acordul nu este însoțit de aviz de furnizare a serviciilor publice de apă-canal;
- Avizarea amplasamentului la faza PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare în vederea emiterii AC;
- Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal;
- Branșarea și racordarea obiectivului la sistemul public de alimentare cu apă și canalizare se va face de agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei Cereri de branșare/racordare înaintate de

proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

Conditii stabilite prin avizul de amplasament emis de catre SC Enel Distributie Banat SA:

- Pentru obtinerea avizului in faza DTAC se va solicita un nou aviz de amplasament;
- Distanța de siguranța măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de 0,6m conform NTE 007/08/00

ART 15 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau de beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului de racordare al autorității competente.

ART 16 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ART 17 ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Prin prezentul PUZ se stabilește înălțimea maximă pentru construcția de pe parcela studiată.

Regimul de înălțime stabilit pentru unitatea de locuire colectivă cu spații comerciale/prestări servicii va fi D+P+5E+2ER.

Înălțimea maximă va fi 28m.

ART 18 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirii vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ART 19 PARCAJE

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.

Pe parcela destinată obiectivului s-au prevăzut platforme pentru parcuri de autoturisme,

destinate locatarilor si spatiilor comerciale si de prestari servicii.

Numarul locurilor de parcare va fi de minim 1 loc parcare /apartament.

Numarul locurilor de parcare pentru spatiile comerciale si prestari servicii va fi conform RGU anexa 5 pct 5.3 si anume 1 loc de parcare la 200mp suprafata desfasurata pentru unitati pana la 400mp si parcari pentru vehiculele proprii.

ART 20 SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia ci capacitatea constructiei.

Se va aloca o suprafata pentru zone verzi de 2mp pentru fiecare locatar. Se va tine cont de aceasta la proiectarea solutiei finale a blocului cand se va putea calcula exact numarul de apartamente respectiv se va cunoaste suprafata ocupata de spatiile comerciale/prestari servicii. La faza de PUZ se va evalua suprafata de spatii verzi la numarul mediu de 40 apartamente (reprezentand aproximativ 70 persoane x 2mp/persoana = 140mp). Spatiile verzi care revin spatiilor comerciale/prestari servicii vor reprezenta conform RGU minim 2% din suprafata terenului corespunzator (suprafata ocupata de spatiile comerciale/prestari servicii reprezinta maxim 1/9 din total respectiv 185mp din care 2% = 4mp)

In concluzie la nivel PUZ totalul suprafetelor ocupate de spatiile verzi trebuie sa fie de minim 144mp, urmand ca la fazele de proiectare urmatoare sa fie evaluate exact.

Bilantul teritorial prevede spații verzi amenajate, în suprafata de 145mp reprezentând 8,72% din incinta studiata prin PUZ.

ART 21 IMPREJMUIRI

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Inaltimea maxima nu va fi mai mare de 2,5m;

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în **PLANȘA nr. 02A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z.** – “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii” amplasata in intravilanul municipiului Arad, pe strada Nicolae Titulescu nr. 4/A”.

Art 22 A fost delimitată o zonă funcțională principală. În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ZONA FUNCTIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI SUPUS STUDIULUI – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

- **L- UNITATE LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT/PRESTARI SERVICII rezervată pentru imobilul de locuire colectiva - funcțiune unitară și de sine- stătătoare, ce cuprinde și subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfasurate și protecției mediului.**

ART 23 SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

L.1 – subunitate functionala – imobil locuire colectiva cu functiuni complementare comert/prestari servicii.

C1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCES RUTIER SI PIETONAL

SP1 – SP3 SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII SPATIILOR VERZI

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ART 24 UNITATILE SI SUBUNITATILE STABILITE PRIN PUZ

L – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT/PRESTARI SERVICII

Suprafata 1663mp

L 1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – imobil locuire colectiva D+P+5E+2ER

- - destinata construirii blocului de locuinte colective cu spatii de comert si servicii
- Zona de implantare constructii – 692mp
- Suprafata construita maxim va fi 499mp POT maxim = 30%

C1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCES RUTIER SI PIETONAL

Destinata amenajarii carosabilului de acces in incinta, platformei carosabile, parcarilor si alei.
Suprafata platformei carosabile a parcarilor, aleilor – 1019mp conform bilantului teritorial reprezentand 61,28%.

SP1 – SP3 - SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII SPATIILOR VERZI

Destinata amenajarii spatiilor verzi in incinta, care se refera la spatiile verzi cu rol estetic si de protectie – cu arbori inalti, medii si gazon.
Suprafata minima spatii verzi conform bilantului teritorial in incinta va fi 145mp reprezentand 8,72%

5. Unitati teritoriale de referinta

Zona studiata se afla in UTR nr. 30, si este alcatuita din urmatoarele tipuri de subzone functionale:

- LI-zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri
- Subzona rezidentiala
- IS-zona pentru institutii publice si servicii de interes general
 - subzona constructii administrative
 - subzona constructii comerciale
 - subzona constructii de cult
 - subzona constructii de invatamant
 - subzona constructii sanatare
- P-zona parcuri
- Subzona spatii verzi amenajate

Caracterul acestei unitati teritoriale nu se modifica prin realizarea propunerilor din prezentul PUZ.

Urbanism:

Intocmit:
R.U.R. – DE
arh. Monica Cuznetov

PROIECTANT GENERAL:
SC TARA PLAN SRL



Arad, str. Closca nr. 3, 310017,
Reg.Com. J02/1251/2006,
CUI RO18832512
tel. 0749-111572, fax. 0357-414060

Pr. nr: 81/2016

Faza: PUZ

Den. pr. Construire imobil locuinte D+P+5E+2ER
cu spatii comerciale/prestari servicii

Beneficiar: SC Performance Special Buildings SRL

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

Denumire proiect: PUZ „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER
cu SPATII COMERCIALE/PRESTARII SERVICII”
str. Nicolae Titulescu nr. 4/A, Arad

Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL

Proiect nr.: 81/2016

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor investitiei:

1. Se va parcela terenul conform PUZ
 - 1 parcela imobil locuinte colective spatii comerciale/prestari servicii
 - 1 parcela drum
 - 3 parcele spatii verzi

Finantare privata: 1000euro
Timp finalizare: noiembrie 2017
2. Executie imobil locuire colectiva, spatii comerciale/prestari servicii

Suprafata construita = 499mp

Suprafata desfasurata = 3.326mp

Finantare privata: 1.400.000euro
Timp finalizare: 08.2019
3. Executie retele edilitare – energie electrica

Racord electric in sapatura 50m

Finantare privata: 10.000euro
Timp finalizare: 04.2018
4. Executie retele edilitare alimentare cu apa si canalizare

Bransament apa, camin apometru retea interioara incinta si hidrant gradina 90m

Finantare privata: 8.000euro
Timp finalizare: 12.2018

5. Executie retele edilitare canalizare menajera si pluviala, separator de nisip si de hidrocarburi
- | | | |
|--|------|------|
| Racord menajer si canalizare menajera | 12m | |
| Retea canalizare menajera in incinta | 82m | |
| Racord pluvial | 3m | |
| Retea canalizare in incinta, separatoare nisip si hidrocarburi | | 262m |
| Finantare privata: | euro | |
| Timp finalizare: | | |
6. Executie retele edilitare gaz
- | | | |
|----------------------------|------------|--|
| Bransament gaz in sapatura | 9m | |
| Retea subterana in incinta | 54m | |
| Finantare privata: | 10.000euro | |
| Timp finalizare: | 12.2018 | |
7. Executie drum incinta, parcare si racord la str. Nicolae Titulescu
- | | | |
|--|-----------|--|
| Alei pavate carosabile trotuare in incinta | 1.019mp | |
| Racord la str. Nicolae Titulescu | 15mp | |
| Finantare privata: | 17.000uro | |
| Timp finalizare: | 10.2019 | |
8. Executie platforma gospodareasca si amenajare spatii verzi
- | | | |
|-------------------------|-----------|--|
| Platforma gospodareasca | 3m | |
| Saptii verzi | 145mp | |
| Finantare privata: | 7.000euro | |
| Timp finalizare: | 10.2019 | |

Intocmit:
arh. Monica Cuznetov





PLAN INCADRARE IN ZONA

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii

1. SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

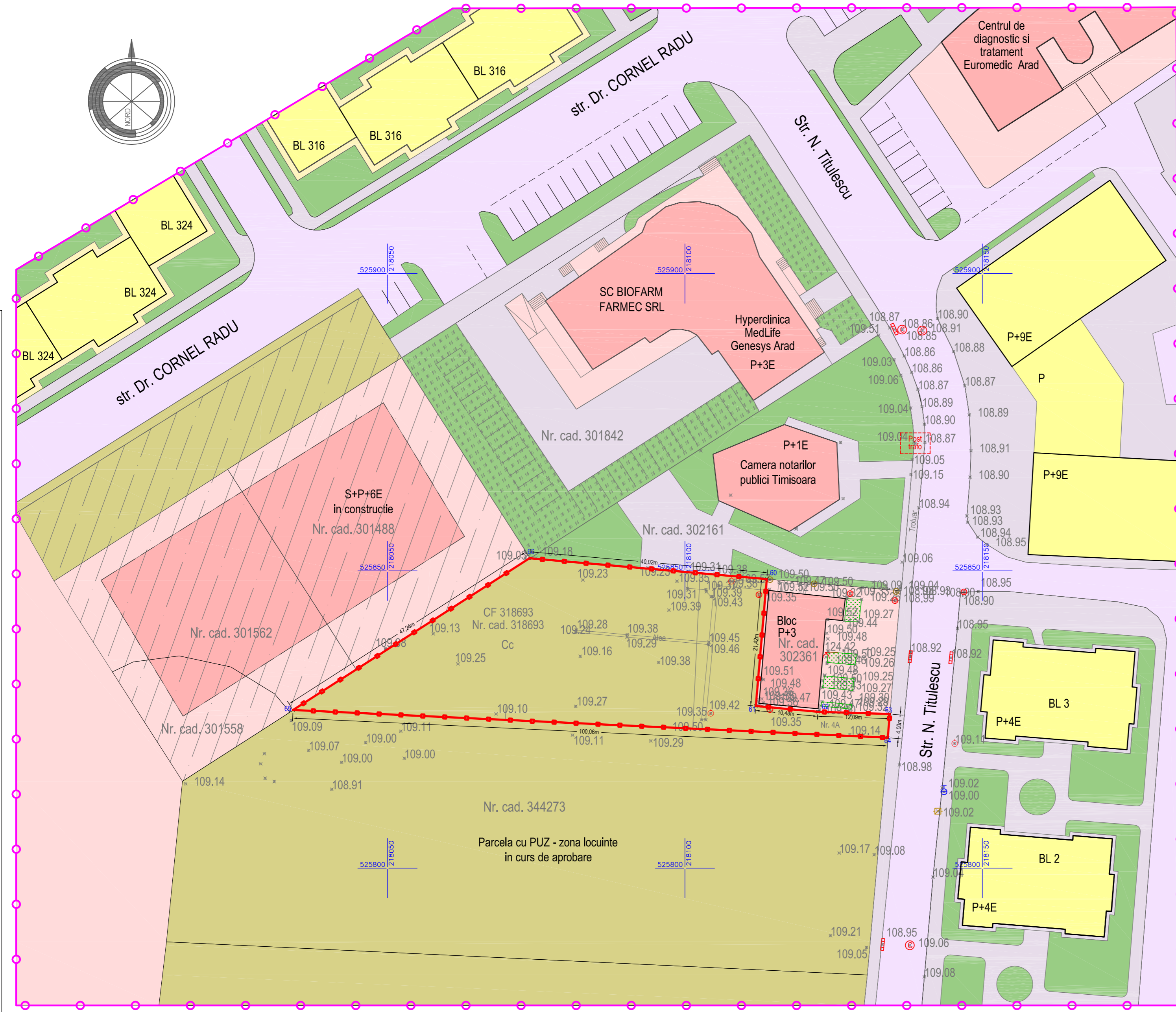
LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- PROPRIETATI IDENTIFICATE CADASTRAL CONFORM CF.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA SERVICII
- ZONA SERVICII - ORGANIZARE DE SANTIER
- ZONA CAROSABIL str. Nicolae Titulescu
- ZONA PLATFORME CAROSABILE
- ZONA VERDE AMENAJATA - DALE INIERBATE
- TEREN VIRAN

BILANT -TERITORIAL	ZONA STUDIATA		INCINTA	
	Existent		Existent	
Teren aferent	mp	%	mp	%
Teren viran	8.173	26,23	1.663	100,00
Carosabil	5.042	16,18	0,0	0,0
Aleii pavate carosabile, trotuare	4.139	13,28	0,0	0,0
Servicii	7.151	22,94	0,0	0,0
Locuiri	3.263	10,47	0,0	0,0
Zone mixte servicii + locuinte	0,0	0,0	0,0	0,0
Spatii verzi	2.524	8,11	0,0	0,0
Dale inierbate	870	2,79	0,0	0,0
TOTAL:	31.162	100,00	1.663	100,00



COORDONATE puncte de contur si lungimi		
Nr. pct	N(x) m	E(y) m
60	525848.620	218113.753
61	525827.275	218111.909
62	525826.307	218122.342
63	525825.928	218134.428
64	525821.943	218134.079
65	525826.605	218034.131
66	525852.117	218073.884
S (CF318693) = 1663,56mp P=235,31m		

POT existent incinta = 0,00 %	CUT existent incinta = 0,00
POT maxim propus incinta = 30,00 %	CUT maxim propus incinta = 2,00
Suprafata incinta = 1.663mp	Suprafata studiata = 31.162mp

Protectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, Str. Chisca nr. 3, 310017, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572		PR. NR.:	BENEFICIAR:
PLAN 02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572		81/2016	S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Sef proiect: arh. Cuznetov M.		SCARA:	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii
Proiectat: arh. Cuznetov M.		1:500	AMPLASAMENT: Str. Nicolae Titulescu, nr.4A, ARAD, Jud. ARAD
Desenat: arh. Cuznetov M.		mai 2016	FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL
			DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA
			NR. PLANSA: 01A

L - UNITATE FUNCTIONALA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - IMOBIL LOCUIRE COLECTIVA D+P+5E+2ER CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT/PRESTARI SERVICII

C1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE

Va cuprinde: - carosabilul de acces, platforma carosabila, parcuri, alei

SP1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE

SP2 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE

SP3 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii

2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

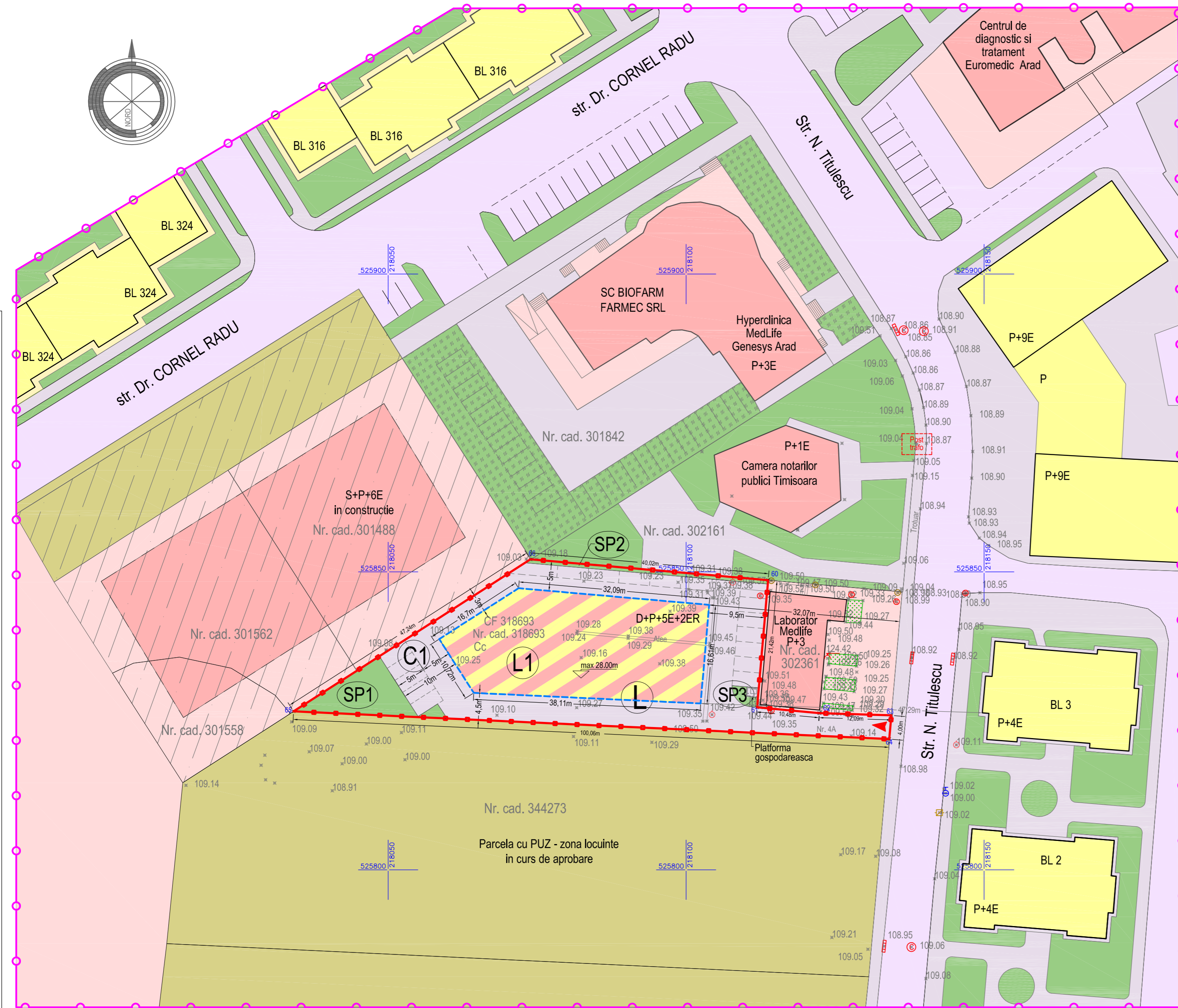
LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- PROPRIETATI IDENTIFICATE CADASTRAL CONFORM CF.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA SERVICII
- ZONA SERVICII - ORGANIZARE DE SANTIER
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII - LOCUIRE COLECTIVA + SERVICII/COMERT POT=30%
- ZONA CAROSABIL str. Nicolae Titulescu
- ZONA PLATFORME CAROSABILE
- ZONA VERDE AMENAJATA - DALE INIERBATE
- TEREN VIRAN
- ACCESE IN INCINTA PROPUSE
- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

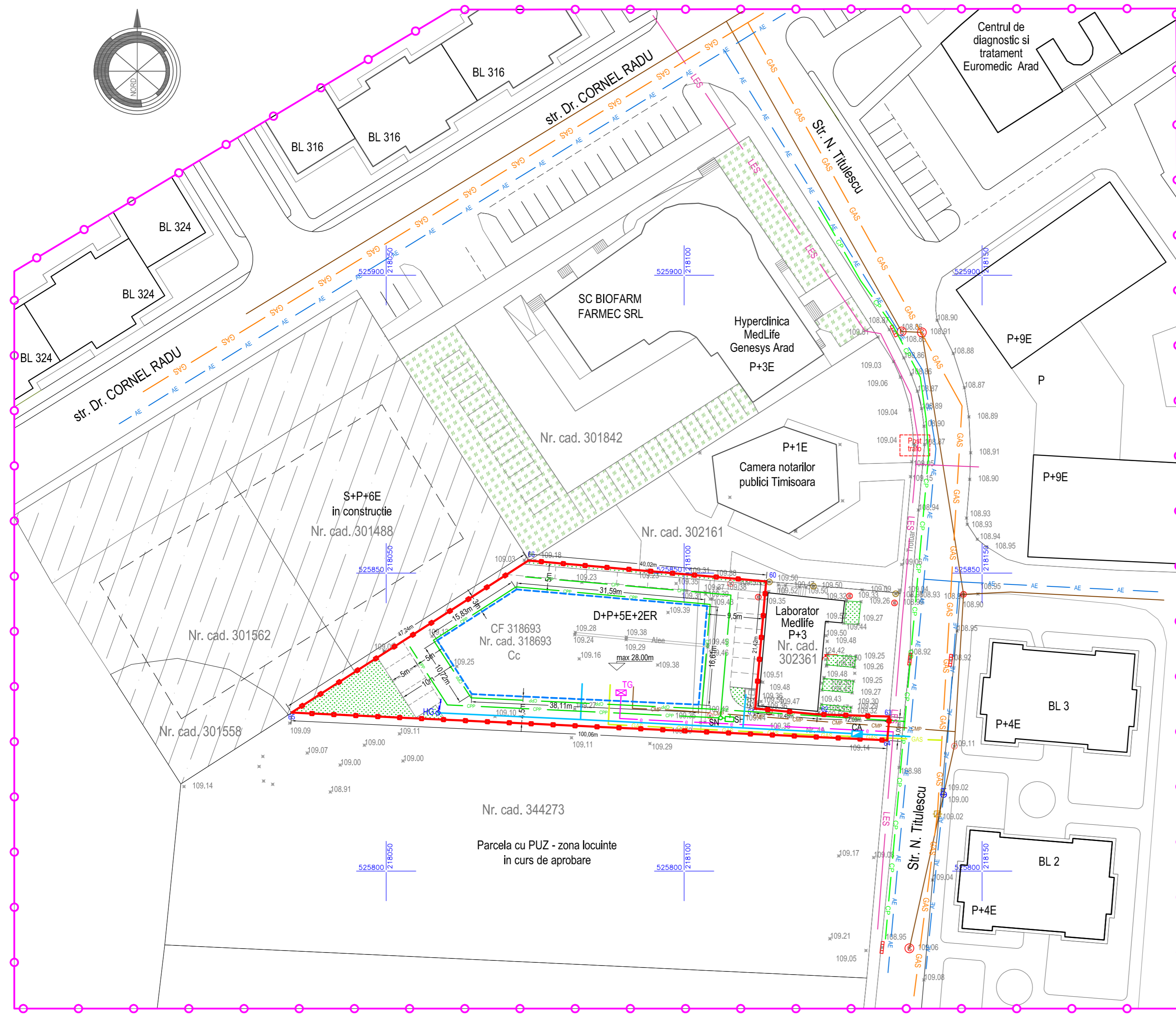
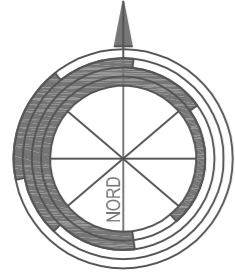
BILANT - TERITORIAL	BILANT - ZONA STUDIATA				BILANT detaliat - INCINTA			
	Existent		Propus		Existent		Propus	
Teren aferent	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran	8.173	26,23	6.509	20,89	1.664	100,00	0,0	0,0
Carosabil	5.042	16,18	5.042	16,18	0,0	0,0	0,0	0,0
Alei pavate carosabile, trotuare	4.139	13,28	5.161	16,57	0,0	0,0	1.019	61,28
Servicii	7.151	22,94	7.151	22,94	0,0	0,0	-	-
Locuiri	3.263	10,47	3.263	10,47	0,0	0,0	-	-
Zone mixte servicii + locuinte	0,0	0,0	499	1,60	0,0	0,0	499	30,00
Spatii verzi	2.524	8,11	2.667	8,56	0,0	0,0	145	8,72
Dale inierbate	870	2,79	870	2,79	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL:	31.162	100,00	31.162	100,00	1.663	100,00	1.663	100,00



COORDONATE puncte de contur si lungimi		
Nr. pct	N(x) m	E(y) m
60	525848.620	218113.753
61	525827.275	218111.909
62	525826.307	218122.342
63	525825.928	218134.428
64	525821.943	218134.079
65	525826.605	218034.131
66	525852.117	218073.884
S (CF318693) = 1663,56mp P=235,31m		

POT existent incinta = 0,00 %	CUT existent incinta = 0,00
POT maxim propus incinta = 30,00 %	CUT maxim prop. incinta = 2,00
Suprafata incinta = 1.663mp	Suprafata studiata = 31.162mp

		PR. NR.: 81/2016	BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Protektor general: TARA PLAN S.r.l. ARAD, Str. Chisca nr. 3, 310017, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii	
Sef proiect: arh. Cuznetov M.	SCARA: 1:500	AMPLASAMENT: Str. Nicolae Titulescu, nr.4A, ARAD, Jud. ARAD	
Proiectat: arh. Cuznetov M.	FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL		
Desenat: arh. Cuznetov M.	mai 2016	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	NR. PLANSA: 02A



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii

3. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- PROPRIETATI IDENTIFICATE CADASTRAL CONFORM CF.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z.
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII - LOCUIRE COLECTIVA + SERVICII/COMERT POT=30%

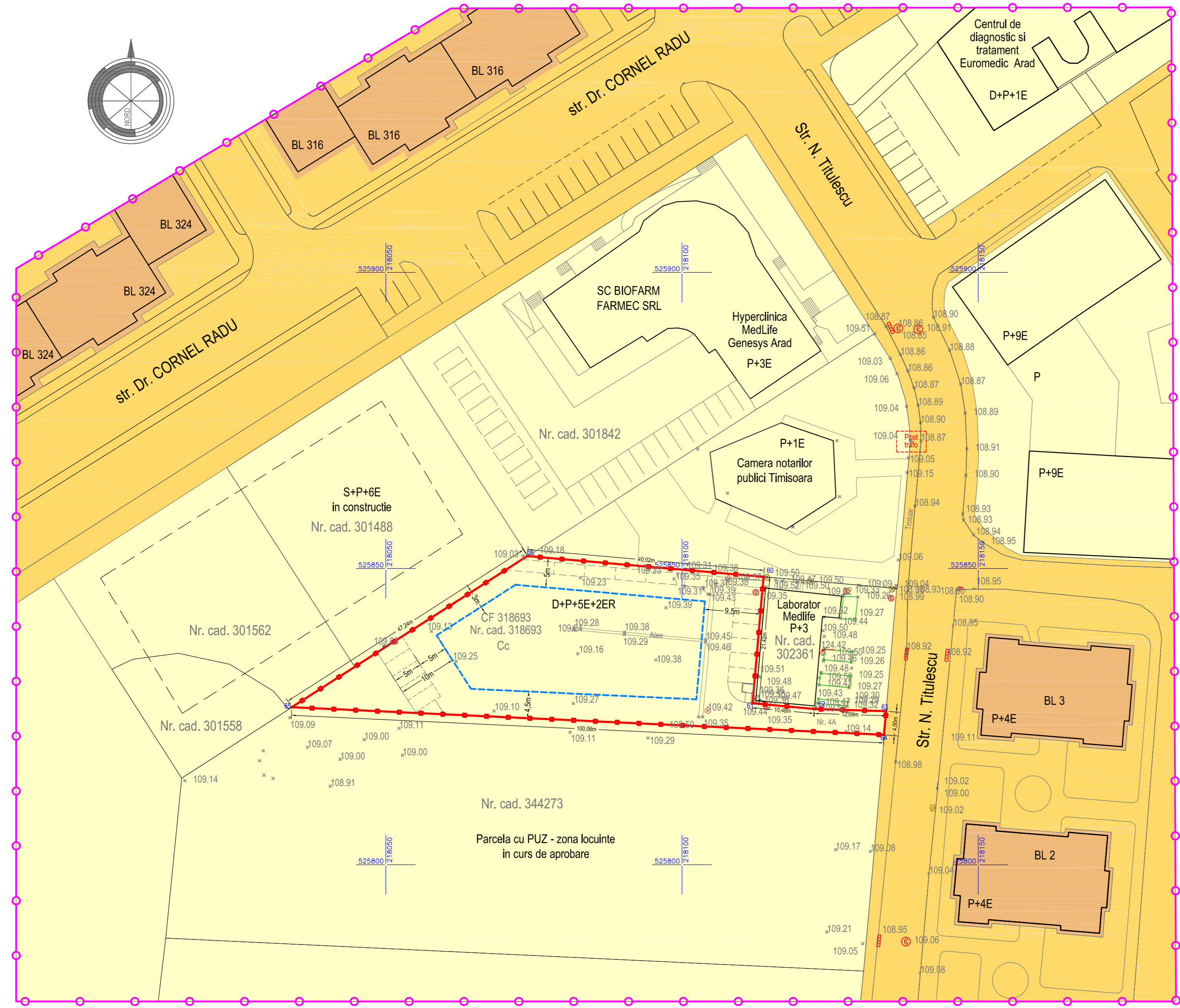
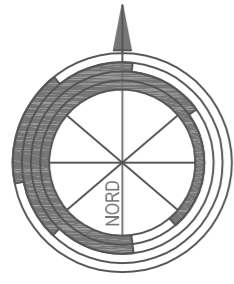
LEGENDA EDILITARE

- GAS Retea gaz joasa presiune existenta
- LES Retea electrica LES 0,4kV existenta
- Canalizare menajera existenta
- CP Canalizare pluviala existenta
- AE Apa rece existenta
- GAS Bransament gaz propus
- ⊕ Racord electric propus
- ⊗ TG Tablou electric general
- CMP Racord canalizare menajera propus
- CPP Racord canalizare pluviala propus
- ⊕ SN Separator nisip, separator hidrocarburi
- CA Racord apa rece propus
- ⊕ HG Camin apometru
- ⊕ HG Hidrant de gradina

COORDONATE puncte de contur si lungimi		
Nr. pct	N(x) m	E(y) m
60	525848.620	218113.753
61	525827.275	218111.909
62	525826.307	218122.342
63	525825.928	218134.428
64	525821.943	218134.079
65	525826.605	218034.131
66	525852.117	218073.884
S (CF318693) = 1663,56mp P=235,31m		

POT existent incinta = 0,00 %	CUT existent incinta = 0,00
POT maxim propus incinta = 30,00 %	CUT maxim prop. incinta = 2,00
Suprafata incinta = 1.663mp	Suprafata studiata = 31.162mp

Protectant general: TARA PLAN S.R.L. <small>Arad, Str. Cloșca nr. 3, 310017, Nr. Reg. Com. J202/251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - R014.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572</small>		PR. NR.: 81/2016	BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Sef proiect: arh. Cuznetov M.		SCARA: 1:500	AMPLASAMENT: Str. Nicolae Titulescu, nr.4A, ARAD, Jud. ARAD
Proiectat: arh. Cuznetov M.		FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL	
Desenat: arh. Cuznetov M.		DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	
			NR. PLANSĂ: 03A



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
 - PROPRIETATI IDENTIFICATE CADASTRAL CONFORM CF.
 - LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z.
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - ZONA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII

Teren aferent	BILANT - ZONA STUDIATA		BILANT detaliat - INCINTA					
	Existent		Propus		Existent		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran	8.173	26,23	6.509	20,89	1.664	100,00	0,0	0,0
Carosabil	5.042	16,18	5.042	16,18	0,0	0,0	0,0	0,0
Aleii pavate carosabile, trotuare	4.139	13,28	5.161	16,57	0,0	0,0	1019	61,28
Servicii	7.151	22,94	7.151	22,94	0,0	0,0	-	-
Locuinte	3.263	10,47	3.263	10,47	0,0	0,0	-	-
Zone mixte servicii + locuinte	0,0	0,0	499	1,60	0,0	0,0	499	30,00
Spatii verzi	2.524	8,11	2.667	8,56	0,0	0,0	145	8,72
Dale inerbate	870	2,79	870	2,79	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL:	31.162	100,00	31.162	100,00	1.663	100,00	1.663	100,00

COORDONATE puncte de contur si lungimi		
Nr. pct	N(x) m	E(y) m
60	525848.620	218113.753
61	525827.275	218111.909
62	525826.307	218122.342
63	525825.928	218134.428
64	525821.943	218134.079
65	525826.605	218034.131
66	525852.117	218073.884
S (CF318693) = 1663,56mp P=235,31m		

POT existent incinta = 0,00 %	CUT existent incinta = 0,00
POT maxim propus incinta = 30,00 %	CUT maxim prop. incinta = 2,00
Suprafata incinta = 1.663mp	Suprafata studiata = 31.162mp

Protectant general: TARA PLAN S.r.l. <small>Arad, str. Cloșca nr. 3, 310017, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - R014.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572</small>		PR. NR.: 81/2016	BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Sef proiect: arh. Cuznetov M.		SCARA: 1:500	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii
Proiectat: arh. Cuznetov M.		FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL	DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Desenat: arh. Cuznetov M.		mai 2016	NR. PLANSA: 04A

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii

5. PROPUNERE MOBILARE

LEGENDA

LIMITE

PROPRIETATI IDENTIFICATE CADASTRAL CONFORM CF.

LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

ZONA SERVICII

ZONA SERVICII - ORGANIZARE DE SANTIER

ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII - LOCUIRE COLECTIVA + SERVICII/COMERT POT=30%

PROPUNERE IMOBIL- LOCUIRE COLECTIVA + SERVICII/COMERT POT=30%

ZONA CAROSABIL str. Nicolae Titulescu

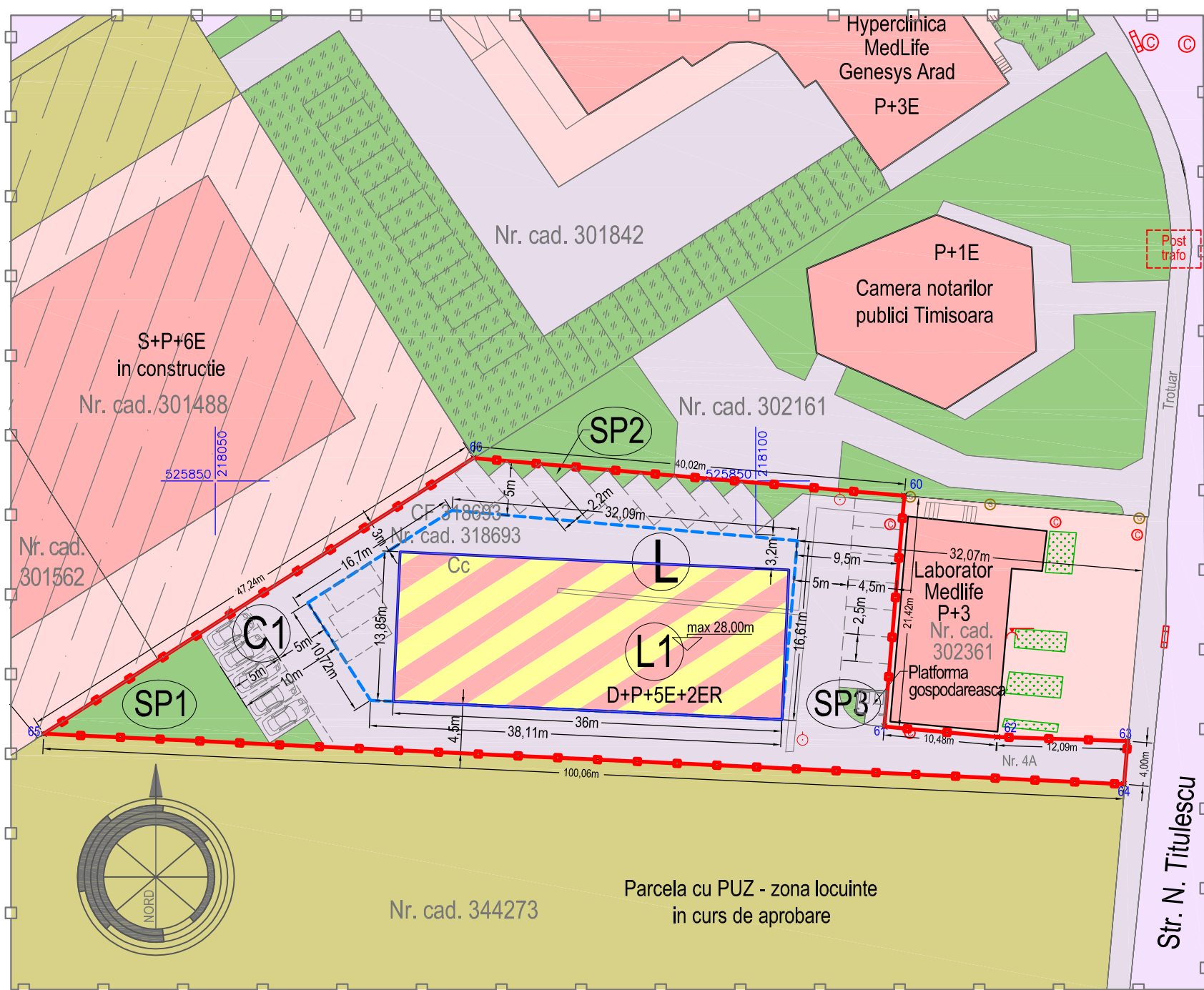
ZONA PLATFORME CAROSABILE

ZONA VERDE AMENAJATA - DALE INIERBATE

TEREN VIRAN

ACCESE IN INCINTA PROPUSE

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR



L - UNITATE FUNCTIONALA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - IMOBIL LOCUIRE COLECTIVA D+P+5E+2ER CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT/PRESTARI SERVICII

C1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE

Va cuprinde: - carosabilul de acces, platforma carosabila, parcare, alei

SP1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE

SP2 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE

SP3 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE

POT _{existent incinta} = 0,00 %	CUT _{existent incinta} = 0,00
POT _{maxim propus incinta} = 30,00 %	CUT _{maxim prop. incinta} = 2,00
Suprafata incinta = 1.663mp	Suprafata studiata = 31.162mp

COORDONATE puncte de contur si lungimi		
Nr. pct	N(x) m	E(y) m
60	525848.620	218113.753
61	525827.275	218111.909
62	525826.307	218122.342
63	525825.928	218134.428
64	525821.943	218134.079
65	525826.605	218034.131
66	525852.117	218073.884
S (CF318693) = 1663,56mp P=235,31m		

BILANT -TERITORIAL

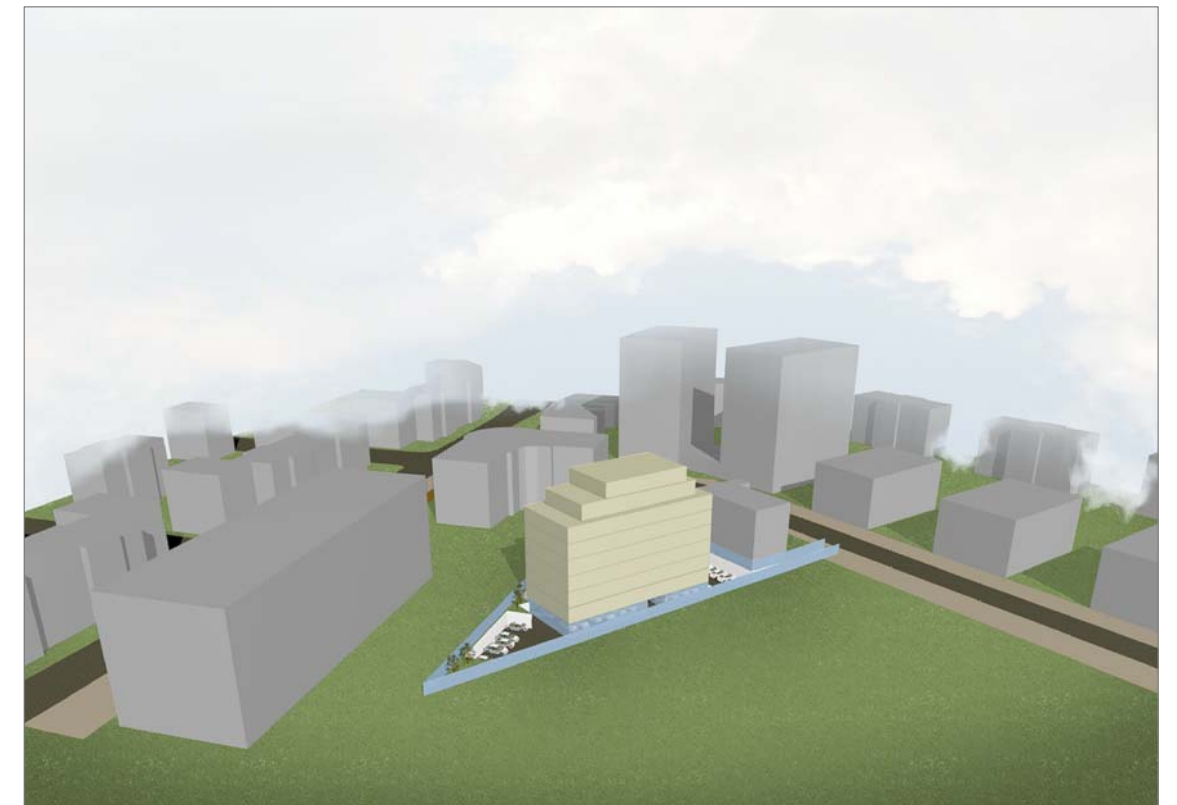
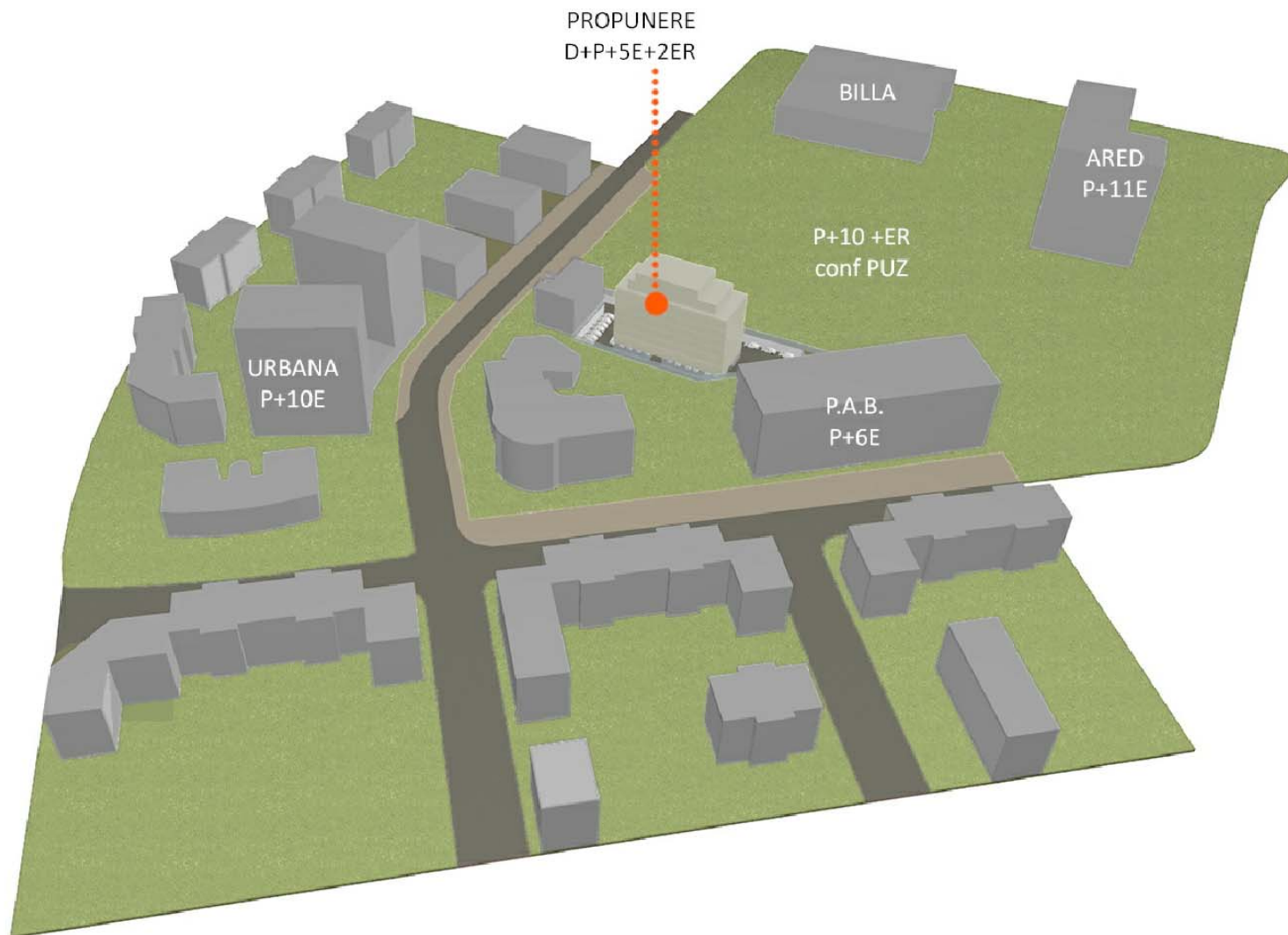
Teren aferent	BILANT detaliat - INCINTA			
	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren viran	1.664	100,00	0,0	0,0
Carosabil	0,0	0,0	0,0	0,0
Alei pavate carosabile, trotuare	0,0	0,0	1.019	61,28
Servicii	0,0	0,0	-	-
Locuire	0,0	0,0	-	-
Zone mixte servicii + locuinte	0,0	0,0	499	30,00
Spatii verzi	0,0	0,0	145	8,72
Dale inierbate	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL:	1.663	100,00	1.663	100,00

Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Cloșca nr. 3, 310017, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572	PR. NR.:	BENEFICIAR:	
	81/2016	S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.	
Sef proiect: arh. Cuznetov M.	SCARA:	AMPLASAMENT:	
	1:500	Str. Nicolae Titulescu, nr.4A, ARAD, Jud. ARAD	
Proiectat: arh. Cuznetov M.	FAZA:	DENUMIRE PROIECT:	
Desenat: arh. Cuznetov M.	mai 2016	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii	
		DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA:
		PROPUNERE MOBILARE	05A

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii


6. PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA



COORDONATE puncte de contur si lungimi		
Nr. pct	N(x) m	E(y) m
60	525848.620	218113.753
61	525827.275	218111.909
62	525826.307	218122.342
63	525825.928	218134.428
64	525821.943	218134.079
65	525826.605	218034.131
66	525852.117	218073.884

S (CF318693) = 1663,56mp P=235,31m

POT _{existent incinta} = 0,00 %	CUT _{existent incinta} = 0,00
POT _{maxim propus incinta} = 30,00 %	CUT _{maxim prop. incinta} = 2,00
Suprafata incinta = 1.663mp	Suprafata studiata = 31.162mp

 Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Closca nr. 3, 310017, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572	PR. NR.:	BENEFICIAR:	
	81/2016	S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.	
	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+5E+2ER cu spatii comerciale/prestari servicii		
Sef proiect:	arh. Cuznetov M.	SCARA:	AMPLASAMENT: Str. Nicolae Titulescu, nr.4A, ARAD, Jud. ARAD
Proiectat:	arh. Cuznetov M.	FAZA:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Desenat:	arh. Cuznetov M.	DENUMIRE PLANSĂ:	PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA
	mai 2016	NR. PLANSĂ:	06A