

ANUNT DE INTENTIE PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC
ZONAL

Nr. crt.	Nr. înregistrare	Inițiator	Destinatia solicitată	Adresa
1	81453/ 22.10.2021	Goman Mircea	Studiu de oportunitate PUZ și RLU – Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu inca 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare	Intravilan municipiul Arad Calea Aurel Vlaicu nr.274/B CF 358462 Arad Suprafață teren : 1436 mp

Data afișării anunțului: 06.12.2021

NOTĂ:

1. Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 06.12.2021-16.12.2021, în zilele lucrătoare, între orele 8⁰⁰– 11⁰⁰;

Observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul până la data de 16.12.2021.

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

Amplasament:

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar:

GOMAN MIRCEA

140/2021

Faza:

STUDIUL DE OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

**ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

BENEFICIAR

GOMAN MIRCEA

FAZA

STUDIUL DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

oct. 2021

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în nord-vestul intravilanului Mun. Arad – Cartierul Aurel Vlaicu, vis-à-vis de incinta Galleria.

Incinta este amplasată la cca. 25 m nord de carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu și la 50 ÷ 100 m vest față de linia de cale ferată Arad – Periam.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unui drum de acces și al unei platforme carosabile aparținând domeniului public.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: zonă industrială dezafectată (fosta Moară) și zonă tehnico-edilitară (SRM gaze naturale)
- Vest: fosta fabrică de spirt și drojdie "Frații Neuman", actuala Indagrara (zonă industrială dezafectată, cu spații de depozitare închiriate, în curs de re-funcționalizare pentru spații birouri, servicii, comerț)
- Sud: linii tramvai, Calea Aurel Vlaicu, sediu Fundația Umanitară "Debora" și incinta Galleria
- Est: zonă aferentă liniilor CFR Arad – Periam, blocuri de locuințe P+4E și P+10E.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **1.436 mp** – constă dintr-un teren "curții construcții" în intravilan, edificat conform Extras CF nr. 358462 Arad, nr. cad 358462, cu construcții industriale și edilitare în suprafață construită de 340 mp și suprafață desfășurată de 680 mp – magazin de prezentare P+1E, și construcții anexă Parter în suprafață construită și desfășurată de 152 mp.

Construcțiile edificate au subsol sub întreaga suprafață construită.

Ulterior emiterii Certificatului de Urbanism nr. 1361/09.09.2020, au fost actualizate datele cadastrale ale imobilului, astfel că suprafața inițială menționată în C.U. a fost 1.341 mp la momentul solicitării lui (conform Extras CF nr. 315408 Arad, nr. top 3894/2), aceasta fiind în prezent rectificată la 1.436 mp (conform Extras CF nr. 358462 Arad, nr. cad 358462).

Pentru modificarea funcțiunii și compartimentărilor acestor clădiri, a fost obținută o Autorizație de construire în vederea amenajării unei zone servicii turistice – pensiune, proiect abandonat ulterior.

1.4. Operațiuni propuse

GOMAN MIRCEA, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării funcțiunii existente pentru incinta studiată, din servicii în locuire colectivă și funcțiuni complementare, cu reglementarea urbanistică a zonei, în corelare cu funcțiunile adiacente și a direcției de dezvoltare a municipiului.

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unei platforme carosabile generale existente și a drumului de acces secundar existent, care debușează în drumul public.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare** (comerț, servicii, birouri, etc.), cu platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Alte funcțiuni admise** zonei sunt **servicii turism** de tip Airbnb.

Funcțiunea propusă constituie o extindere a unor funcțiuni similare (blocuri P+4 și P+10) existente la est de linia de cale ferată, de-o parte și de cealaltă a străzii Calea Aurel Vlaicu. Practic, zona de amplasament este înconjurată de zone rezidențiale cu regim mare de înălțime spre est, respectiv regim mic de înălțime spre nord, sud și vest, în mijlocul cărora se află o zonă industrială cândva activă, în prezent preponderant dezafectată, a cărei șansă de revitalizare este refuncționalizarea adaptată la funcțiunile dominante din această zonă a municipiului. Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest nu influențează locuințele colective și funcțiunile complementare propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

Astfel, prin PUZ se propune **schimbarea destinației terenului** care face obiectul investiției propuse, din **comerț/construcții industriale și tehnico-edilitare** (conform Extras CF) și **servicii turism** (conform ultimei Autorizații de construire obținute) în **zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare**. Reglementările propuse și cele existente vor fi armonizate în vederea funcționării lor optime în cadrul zonei studiate.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, în UTR nr. 42, subzona In 42c – unități industrial nepoluante, conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG Arad UTR 42 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

– LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru institutții publice și servicii de interes general

– ISct42 - subzonă construcții de cult

– ISc42 - subzonă construcții de cultură

– ISi42 - subzonă construcții de învățământ

I - zonă unități industriale

– In42a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante

– Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante

- Funcțiunea dominantă a zonei: zona industrială vest.

- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii

- Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte

Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c

- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute

- Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.

Subzonele: LMr42a,b; LMr23

- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M

Subzonele: LMr42a,b; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

- Parcaje

În cazul unor dezvoltări în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m²; un loc de parcare de 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m²; un loc de parcare de 150m²

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Subzonele: LMr42a,b; In42a,b,c; Ip42a,b,c.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, linii electrice aeriene și subterane, conducte gaze naturale presiune redusă.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **50.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racorduri la rețelele de utilități și amenajarea/modernizarea accesului carosabil existent dinspre Calea Aurel Vlaicu.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.436 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din comerț (conform Extras CF) și servicii turism (conform ultimei Autorizații de construire obținute) în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare și armonizarea acestora cu funcțiunile și volumetriile existente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi:
 - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er
 - extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului
- drumuri și platforme de incintă, parcaje, alei pietonale
- platformă gospodărească
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.

Construcțiile existente, cu regimul de înălțime S+P+1E sau S+P, sunt realizate din zidărie și planșee beton armat. Acestea vor fi extinse până la ocuparea a max. 40% din teren, supraetajate până la regul maxim de înălțime S+P+2E+Er și modificate la interior și exterior, astfel încât să rezulte un ansamblu S+P+2E+Er unitar destinat locuințelor colective – cca. 27 apartamente, cu funcțiuni complementare amenajate la parter sau/și alte niveluri. Subsolvul general, care excede amprenta la sol a construcțiilor existente, va fi sau nu menținut în funcție de soluția arhitecturală pentru extindere clădiri și de expertiza tehnică ce va fi elaborată la faza DTAC.

Terenul disponibil va fi amenajat cu platforme carosabile pentru acces la parcajele propuse, corelate cu drumul de acces dinspre Calea Aurel Vlaicu și platformele existente pe domeniul public.

Vor fi amenajate zone verzi în proporție de cca. 10 % din teren, dar nu mai puțin de 2 mp/locatar.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.436 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă comerț, servicii (turism)	1.436	100	-	-
02.	Zonă locuințe colective S+P+2E+Er propusă și funcțiuni complementare	-	-	574	40,00

03.	Alei pietonale	-	-	40	2,79
04.	Alei carosabile și parcaje	-	-	678	47,21
05.	Zone verzi amenajate	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL		1.436	100	1.436	100

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre drumul de acces din Calea Aurel Vlaicu existent, prin intermediul platformei carosabile existente pe domeniul public, între Calea Aurel Vlaicu și frontul parcelelor. Platforma carosabilă va fi extinsă spre vest cu o suprafață de cca. 20 mp, pentru asigurarea razelor de girație necesare accesului în incintă conform planului de amenajare a drumului de incintă și al parcajelor propuse.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: locuințe colective S+P+2E+Er

P.O.T. minim propus = 34,26 %

C.U.T. minim propus = 1,03

Sc min. = 492 mp

Sd min. = 1.476 mp

P.O.T. maxim propus = 40,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,10

Sc max. = 574 mp

Sd max. = 2.300 mp (exclusiv subsoluri)

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

- **minim 10%** pentru funcțiunea locuire colectivă și funcțiuni complementare

Regimul de înălțime propus S+P+2E+Er/M

- **max. 16,50 m** la coamă

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare/propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- aliniamentul la frontul stradal: se va menține și supraetaja construcția S+P+1E existent la frontul stradal
- Regimul de înălțime maxim propus: S+P+2E+Er/M
- P.O.T. minim propus = 34,26 %
- C.U.T. minim propus = 1,03
- P.O.T. maxim propus = 40,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,60 (considerând suprafața desfășurată fără subsol)
- Asigurarea zonelor verzi de **minim 10%** pentru **funcțiunea locuințe colective**
- Accesul carosabil la incinta studiată se va realiza dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului de acces existent și a platformei carosabile existente pe domeniul public, care va fi extinsă cu cca. 20 mp.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat. Din contră, prin re-funcționalizarea clădirii existente, va fi substanțial ameliorat aspectul arhitectural al zonei, marcat în prezent de clădiri dezafectate, unele insalubre. Zona industrială nepoluantă din vecinătate este în prezent dezafectată.

De asemenea, drumul public Calea Aurel Vlaicu și asigurarea transportului în comun – linii tramvai – cresc accesibilitatea populației la această zonă.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- amenajarea zonei de locuințe colective în continuarea celor existente la est de linia de cale ferată, de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, va revitaliza zona și funcțiunile complementare necesare și va crea premise pentru dezvoltarea în această direcție a unei zone amplasată relativ central în Mun. Arad
- se propun amenajări care au în vedere valorificarea optimă, pe termen lung, a unor clădiri și suprafețe din intravilanul localității, din cadrul unei zone situate de-a lungul unei artere principale de circulație și de transport în comun, amplasate la o distanță suficientă față de linia de cale ferată Arad – Periam (min. 50,00 m)
- modernizarea și supraetajarea clădirii de la frontul stradal va îmbunătăți substanțial aspectul architectural-urbanistic al zonei, în prezent relative insalubru
- se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investiției propriu-zise, platforme și parcaje, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarilor. Nu se propun noi dotări de interes public.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare** (comerț, servicii, birouri, etc.), cu platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Alte funcțiuni admise zonei sunt **servicii turism** de tip Airbnb.

Extrasul CF nr. 358462 Arad, nr. cad 358462 are înscrieri privitoare la sarcini, și anume servitute de trecere în favoarea parcelei nr. top 3894/1 din CF 2909, CF 1324/1995. Pe parcursul elaborării propunerilor prezentului Studiu de oportunitate, beneficiarul a inițiat prin dialog cu proprietarul parcelei menționate, eliminarea servituții de trecere, datorită situației actuale, în care toate imobilele din zonă au asigurat acces dinspre domeniul public, sarcina înscrisă în CF 358462 Arad devenind inutilă.

În zonă există dotări de interes public, și anume liniile CFR Arad – Periam, Calea Aurel Vlaicu și linii tramvai, dotări tehnico-edilitare, rețele alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale, linii alimentare cu energie electrică aeriene și subterane.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor deja existente.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre drumul de acces existent din Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul platformei carosabile existente pe domeniul public, între Calea Aurel Vlaicu și frontul parcelelor. Platforma carosabilă va fi extinsă spre vest cu o suprafață de cca. 20 mp, pentru asigurarea razelor de girație necesare accesului în incintă conform planului de amenajare a drumului de incintă și al parcajelor propuse.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer este asigurat în prezent de la rețeaua edilitară existentă de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu. Pentru construcțiile noi se va înlocui sau modifica, după caz, bransamentul existent.

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajer provenind de la construcțiile existente sunt dirijate gravitațional spre canalizarea menajeră existentă de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu. Apele uzate menajer provenind de la obiectele sanitare care vor fi montate în construcția rezultată, vor fi deversate gravitațional în colectorul existent pe Calea Aurel Vlaicu, cu sau fără înlocuirea racordului existent sau cu realizarea unuia nou.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în colectorul pluvial existent pe Calea Aurel Vlaicu.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, alimentate prin branșament la rețeaua existentă pe Calea Aurel Vlaicu.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară activităților propuse va fi furnizată de la linia electrică de joasă tensiune existentă pe Calea Aurel Vlaicu, prin racordul existent, care poate fi înlocuit, în funcție de consumul calculat. Rețeaua electrică din incintă va fi extinsă sau înlocuită, pentru a asigura consumul de electricitate al construcțiilor nou propuse.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 12.000 mc. În timpul exploatarei investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 100 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule și autocamioane), cu funcționare pe combustibil lichid (motorină).

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

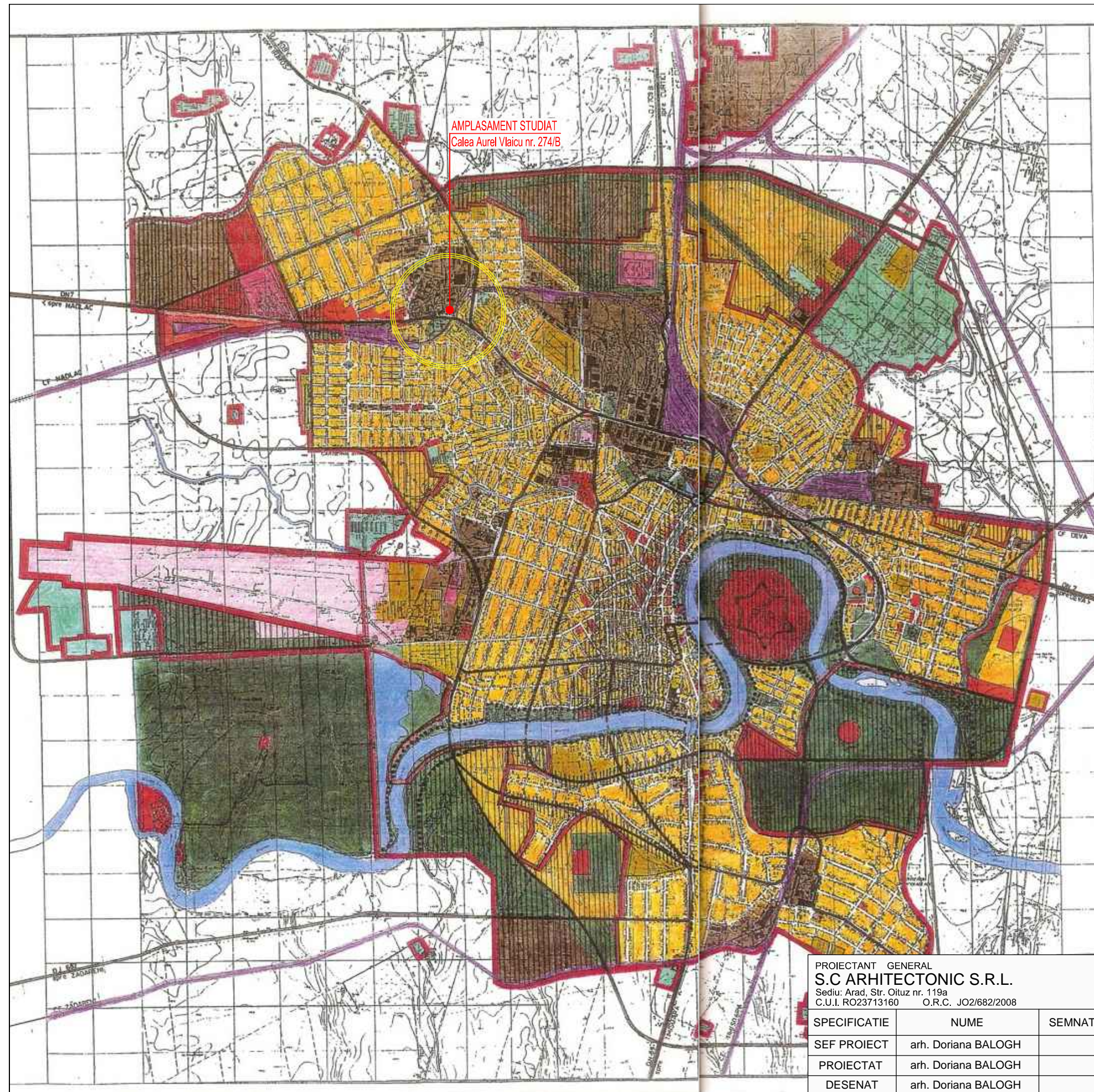
Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Calea Aurel Vlaicu), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului pe site-ul Primăriei Mun. Arad, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare este oportună și necesară pentru revitalizarea unei zone în mare măsură dezafectate datorită declinului activităților economice inițiale. De asemenea, se vor crea noi locuri de muncă și fonduri suplimentare la bugetul local.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH



AMPLASAMENT STUDIAT
Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

PUG

PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL
ARAD

©1994, PROIECT ARAD SA

LEGENDĂ

- LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
 - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / UNITĂȚI AGRICOLE
 - ZONA DE PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCȚII / AMENAJĂRI RUTIERE
 - DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - STRĂZI PRINCIPALE
 - TRASEE PIETONALE MAJORE
 - ZONA CĂI FERATE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALE
 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE AERIENE
 - ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 - APE
- REGLEMENTĂRI
 - ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
 - ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE PEISAGISTICĂ
 - ZONĂ PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ SAU PUD

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
GOMAN MIRCEA

Pr. nr.
140/2021

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	

Scara:
1:1.000

Data:
oct. 2021

Titlu Proiect:
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B
Extras CF 358462 Arad

FAZA:
STUDIU
OPORTUNITATE

INCADRARE IN PUG ARAD

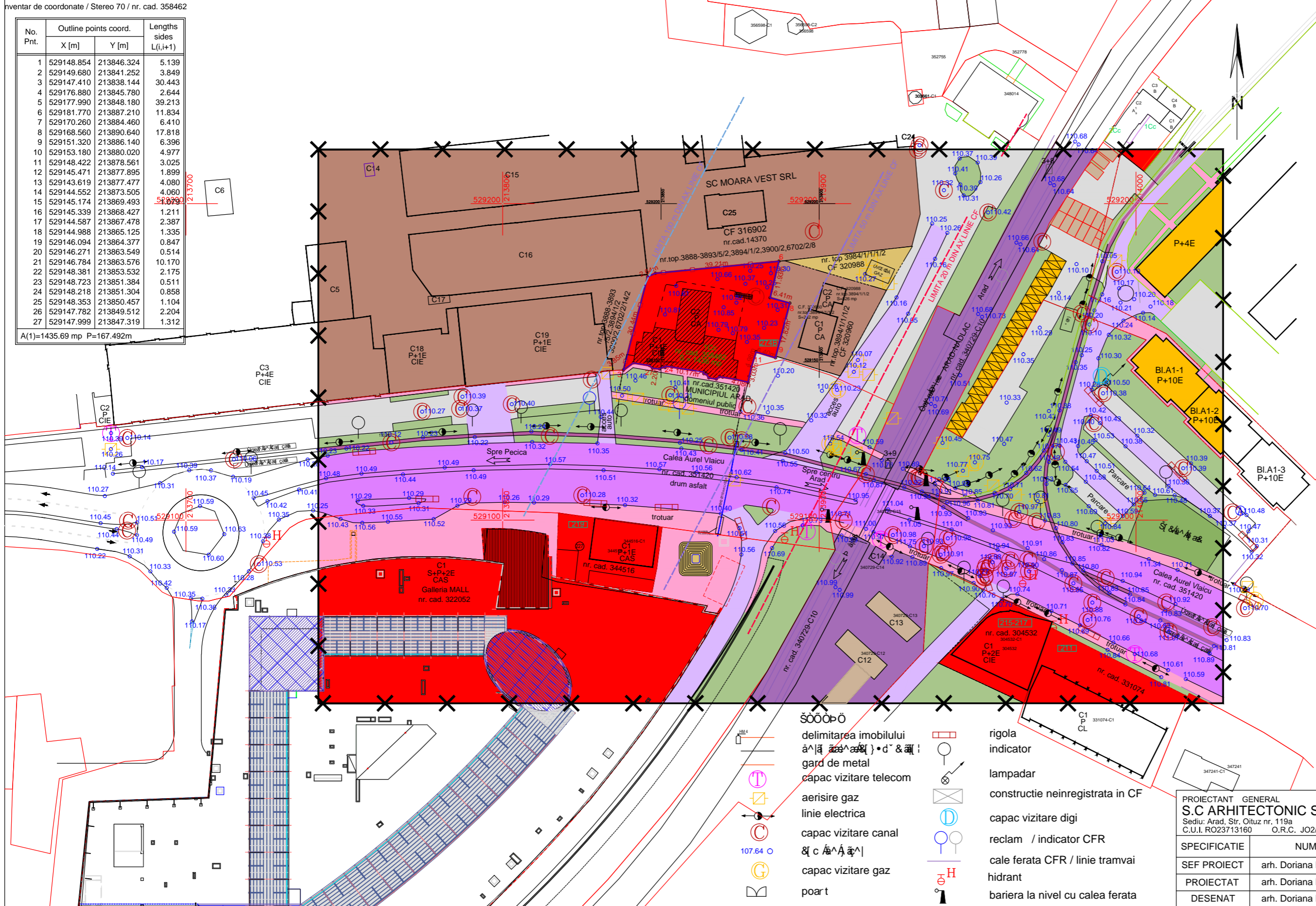
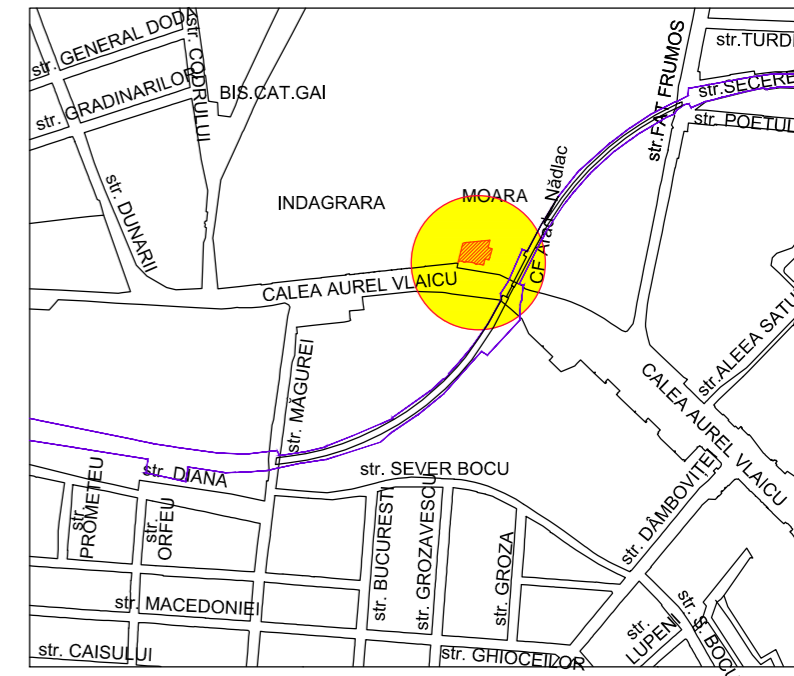
Plansa nr.
01 S

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 358462

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213838.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.396
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.060
15	529145.174	213869.493	54.079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A(1)=1435.69 mp P=167.492m

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, sc. 1:10.000



- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
 - ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
 - ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
 - GARAJE METALICE
 - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
 - ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
 - ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
 - ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

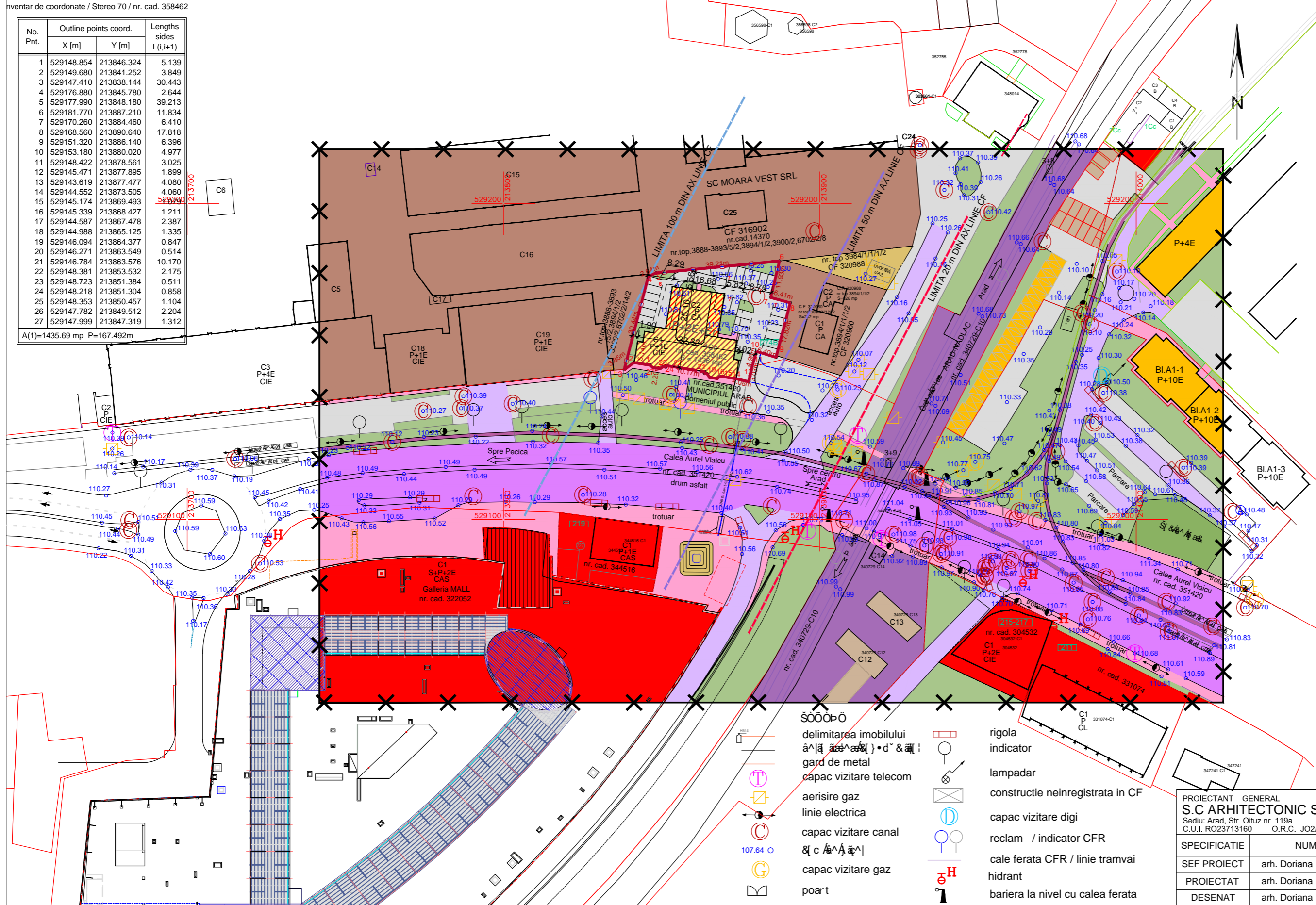
- delimitarea imobilului
- gard de metal
- capac vizitare telecom
- aerisire gaz
- linie electrica
- capac vizitare canal
- capac vizitare gaz
- poart
- rigola
- indicator
- lampadar
- constructie neinregistrata in CF
- capac vizitare digi
- reclam / indicator CFR
- cale ferata CFR / linie tramvai
- hidrant
- bariera la nivel cu calea ferata

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: GOMAN MIRCEA	Pr. nr. 140/2021
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Scara: 1:1.000
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2021
DESEANAT	arh. Doriana BALOGH	Titlu Proiect: ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B Extras CF 358462 Arad	
			FAZA: STUDIU OPORTUNITATE
			Plansa nr. 01 A

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 358462

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213838.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.396
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.060
15	529145.174	213869.493	5.679
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A(1)=1435.69 mp P=167.492m



BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA COMERT. SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3 ALEI PIETONALE			40	2,79
4 CAROSABILE, PARCAJE			678	47,21
5 ZONE VERZI AMENAJATE			144	10,00
TOTAL GENERAL	1.436	100%	1.436	100%

	E	P
P.O.T. minim	34,26 %	34,26 %
C.U.T. minim	0,92	1,03

	E	P
P.O.T. maxim	34,26 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,92	1,60

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
 - ZONA COMERT. SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPUSA
 - ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
 - GARAJE METALICE
 - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
 - ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
 - ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
 - ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

- Simboluri:**
- delimitarea imobilului
 - rigola
 - gard de metal
 - indicator
 - capac vizitare telecom
 - lampadar
 - aerisire gaz
 - constructie neinregistrata in CF
 - linie electrice
 - capac vizitare digi
 - capac vizitare canal
 - reclam / indicator CFR
 - capac vizitare gaz
 - cale ferata CFR / linie tramvai
 - poart
 - hidrant
 - bariera la nivel cu calea ferata

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: GOMAN MIRCEA	Pr. nr. 140/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	Titlu Proiect: ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B Extras CF 358462 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2021	FAZA: STUDIU OPORTUNITATE
DESEANAT	arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. 02 A



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar:	Pr. nr.
				GOMAN MIRCEA	140/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:1.000	ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Mun. Arad, Calea Astrapel Viaciu nr. 27418 Extras CF 358462 Arad	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		Data:	Planşa nr.	
				oct. 2021	ILUSTRARE URBANISTICA 05 A