

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Nr. 215/15.07.2008

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „Zona de locuinte colective amplasata in Arad ,strada Bogdan Voievod –strada Mesterul Manole –strada Codrului si R.L.U.afereant beneficiar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. proiect nr.6/2008, elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L., arh .R.U.R. Ioan Darida”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 40962 din 10 07 2008;

-raportul nr.40962 din 10 07 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona pentru „**Zona de locuinte colective si R.L.U.afereant**, amplasate in Arad, strazile Bogdan Voievod –Mesterul Manole-Codrului , inscrise in C.F. nr.69377 Arad nr.top.parcela 3393/94/1 ;3393/94/2/1/2 ..etc , C.F. nr. 69970 Arad, nr.top.parcela 3393/94/1 :3393/94/2/1/8/1 si C.F. nr. 69971 Arad nr.top.parcela 3393/94/1 :3393/94/2/1/8/1/6595.... etc , beneficiar SC ERRE INVEST ROMAN SRL proiect nr. 6/2008 elaborat de S.C.PROIECT LINIA B S.R.L.”;

-Rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

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

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1 Se aproba avizul nr.....din2008 al Comisiei tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona –Amenajare **Zona de locuinte colective si R.L.U. afereant amplasate in Arad, strada Bogdan Voievod –strada Mesterul Manole –strada Codrului**, elaborat de S.C. Proiect Linia B S.R.L., proiect nr.6 /2008, arhitect RUR Ioan Darida, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, **SC ERRE INVEST ROMAN SRL** și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr.40962/Ao/ 10.07. 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „ **Amenajare zona de locuinte colective si R.L.U.afherent,**„ amplasate in **Arad, strazile Bogdan Voievod - Mesterul Manole si Codrului,** inscrise in C.F. nr.69377 Arad nr.top.parcela 3393/94/1;3393/94/2/1/2....etc,C.F.nr.69970Arad nr.top.parcela 3393/94/1:3393/94/2/1/8/1 si nr.top.parcela 69971Arad nr.top.3393/94/1:3393/94/2/1/8/1/6595 si nr.top.parcela 3393/94/1:3393/94/2/1/8/1/6596.

Beneficiarul PUZ este S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. proiect nr.6/2008 elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L. arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.2989/19 octombrie 2007 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „**Amenajare zona de locuinte colective** ”,amplasate in Arad, strada Codrului –strada Mesterul Manole si strada Bogdan Voievod jud.Arad beneficiar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. , in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr.40962 din 10.07.2008

RAPORT

Denumire proiect:**P.U.Z. Amenajare zona de locuinte colective Arad ,strada Bogdan Voievod –strada Mesterul Manole - Codrului, si R.L.U aferent.**

Adresa :**ARAD,STRAZILE BOGDAN VOIEVOD –MESTERUL MANOLE-CODRULUI , JUD.ARAD**

Beneficiar: SC ERRE INVEST ROMAN SRL

Proiect nr.: 6/2008

Elaborat: **SC PROIECT LINIA B SRL**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2989 din 19 octombrie 2007 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenurile intravilane sunt amplasate in municipiul Arad , strazile Bogdan Voievod –Mesterul Manole - Codrului fiind inscrise in C.F. nr. 69377 Arad nr.top. 3393/94/1;3393/94/2/1/2 etc , C.F. nr.69970 Arad nr.top.parcela 3393/94/1;3393/94/2/1/8/1 si C.F.nr.69971 Arad nr.top.3393/94/1;3393/94/2/1/8/1/6595 ...etc .

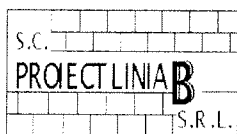
In aceste conditii consideram ca sunt indeplinite conditiile minime din Legea nr.52 din 21.01.2003 , privind transparenta decizionala si propunem demararea acestei proceduri

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

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparenta decizionala .

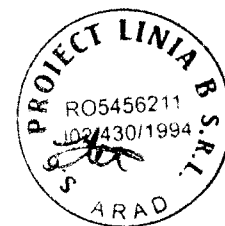
Arhitect șef
Ing. Mirela Szasz

Șef serviciu
Arh.Radu Dragan



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

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

**LOCALITATEA ARAD,
STR: BOGDAN VOIEVOD – MESTERUL MANOLE
– CODRULUI**

PROIECT NR 6 / IAN. 2008

MEMORIU DE PREZENTARE



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

Proiectare construcții civile și industriale

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

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
loc. Arad, zona: str. Bogdan Voievod – str. Mesterul
Manole – str. Codrului

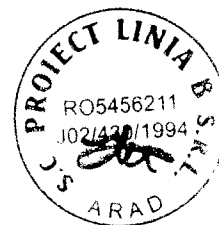
Beneficiar: SC ERRE INVEST ROMAN SRL

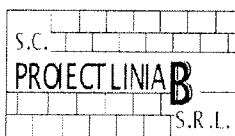
Timisoara, str. Paul Chinezul nr. 2, ap. 7A

Proiectant general: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

Data elaborării: ianuarie 2008

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





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

Proiectare construcții civile și industriale

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

LISTA DE RESPONSABILITATI

§ Proiectant general: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

§ Sef de proiect: Arh. BUS ZOLTAN

§ Urbanism: Arh. DARIDA IOAN.

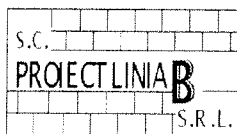
§ Desenat: FLORINA ONICA

§ Drumuri: ing. SEBIN ETELKA

§ Ridicare topografica.: S.C. GEO CAD & TOPO S.R.L.

§ Studiu geotehnic: S.C. ATELIER A S.R.L.





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

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; ; 0745 – 65649



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Lista de responsabilitati

Borderou

Memoriu tehnic

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea tehnico - edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

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. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici

urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri în continuare

5. Regulament local de urbanism

Anexe

- 5.1. Certificate de urbanism cu planse anexa vizate spre neschimbare
- 5.2. Extrase CF si acorduri notariale
- 5.3. Avize si acorduri ale organismelor centrale si locale interesate

B. PIESE DESENATE

Plan. A1 – Plan de situatie si incadrarea în zona	sc.1:1000
Anexa nr. 16 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de alipire	sc. 1:2000
Anexa nr. 11 – Schita de unificare a tuturor Terenurilor	sc. 1:2000
Plan. 02 – Situatia existenta	sc. 1:1000
Plan. 03 – Reglementari urbanistice	sc. 1:1000
Plan. 04 – Obiective de utilitate publica	sc. 1:1000
Plan. 05 – Obiective de utilitate edilitara	sc. 1:1000
Plan. 06 – Obiective de utilitate edilitara – Retele electrice	sc. 1:1000



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

Proiectare construcții civile și industriale

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

MEMORIU TEHNIC

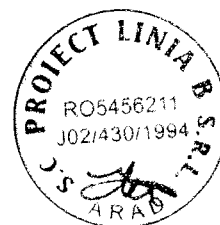
1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
Loc. Arad, zona Bogdan Voievod – Mesterul Manole - Codrului

Beneficiar: SC. ERRE INVEST ROMAN SRL
Loc. Timisoara, str. Paul Chinezul nr. 2, jud. Timis

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



Arhitectura urbanism: B. I. Arh. Dipl. Darida Ioan

Colaboratori:
S.C. Geo Cad S.R.L.
S.C. Atelier A. S.R.L.
Ing. Sebin Etelka

Data elaborării: ianuarie 2008

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

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei – program

Proiectul propune realizarea în intravilanul orasului Arad, în partea de vest (la nord de c-lea Aurel Vlaicu, principala artera din vestul orasului), a unui microcartier de locuinte colective cu dotarile necesare. Terenul are 40144 mp și este un triunghi cu baza în str. Mesterul Manole (S – E ~ 700 m), str. Codrului (V ~ 380 m) și Bogdan Voievod (N ~ 320 m). Practic este un teren liber, de lângă fosta „ platforma industrială vest ” dar în care azi nu mai funcționează nici o unitate productivă

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea zonă, în contextul amplasamentului și a legăturilor acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuinte colective și funcțiuni complementare.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 2989 din 19.10.2007, beneficiar SC ERRE INVEST ROMAN SRL

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor și a incintei s-au avut în vedere prevederile și condițiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al orașului Arad", faptic terenul fiind amplasat în UTR 42 (PUG avizat în 1996, depășit total ca evoluție de facto a orașului și zonei cu propuneri și în contradicție cu realitatea cotidiană ce nu mai accepta activități industriale în/ lângă zonele de locuinte existente), care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zonă cu clădiri de locuit, clădiri industriale, clădiri de servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare.

În urma analizei documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul rețelei de drumuri majore
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuinte și funcțiuni complementare, în concordanță cu construcțiile existente în zonă adiacentă;
- pentru realizarea zonelor de mai sus nu este necesară introducerea lor în intravilanul orașului

- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor în zona tin cont atat de parcelari, precum si de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora existenta (rezolvarea accesului din cele trei strazi limitrofe existente spre zona nou creeata).
- echiparea edilitara se propune a se dezvolta cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizari, gaze naturale, telefonie, etc, prin retele noi sau reabilitarea celor existente (dupa caz); zona dispune de toate utilitatile urbane.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

În zona centrala nu mai exista o oferta mare de terenuri pentru locuinte, deci implicit exista o cerere larga de terenuri pentru locuinte situate cat mai aproape de centrul orasului sau de locul de munca. Existenta drumului national DN7 Arad – Nadlac in apropierea zonei studiate (la nord) favorizeaza realizarea de noi locuri rezidentiale.

Zona luata în studiu este situata in intravilanul municipiului Arad, respectiv UTR 42 conform PUG aprobat, zona de locuinte, constructii industriale, servicii, comert, depozitare.

Terenul studiat are acces direct din cele trei strazi care il delimiteaza, respectiv: str. Bogdan Voievod la nord, str. Codrului la vest si str. Mesterul Manole la est.

Prin definirea zonei studiate ca zona de locuinte, se clarifica functiunea dominanta a zonei studiate si relatia ei cu zonadin imediata vecinatate. De asemenea, se contureaza trama stradala propusa si posibilitatile de "irigare" în adâncime a teritoriului studiat, pentru asigurarea acceselor conform L 525/96.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in intravilanului localitatii Arad, respectiv in partea de vest a localitatii si la sud fata de drumul national DN 7 Arad – Nadlac, fiind accesibil de pe cele trei strazi care il delimiteaza si din C-lea Aurel Vlaicu (latura S) si indirect din DN 7 - centura.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

prezinta startificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Localitatea Arad este asezata pe conurile de dejectie ale raului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase separate de starturide argile si prafuri argiloase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase-nisipoase au o compozitie mineralogica constituita din: illit = 25 – 29%, caolinit = 22 – 26%, montmoriollinit = 17 – 21%, clorit = 8 – 10%, feldspati = 2 -3%, $CaCO_3$ = 5 – 9%. Compozitia chimica medie pe zacamant este: $SiO_2=64,1\%$; $Fe_2O_3=6,7\%$; $Al_2O_3=14,4\%$; $CaO=2,14\%$; $MgO=1,1\%$; $Na_2O=1,13\%$; $K_2O=1,27\%$; $CaO_3=1,8\%$

Hidrologic, amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de: variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata a cantitatilor de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape. Apa subterana a fost interceptata la data efectuarii forajului (ianuarie 2008) la adancimea de 2,50 m. Se prevede un regim maxim ascensional al acesteia pana la adancimea de 1,40 m.

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

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

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat de:

- la S – E str. Mesterul Manole, strada asfaltata de categoria III cu 2 benzi de circulatie, partial cu trotuare si iluminata
- la vest str. Codrului, strada asfaltata de categoria III cu 2 benzi de circulatie, partial cu trotuare si iluminata
- la nord str. Bogdan Voievod, strada asfaltata de categoria III cu 2 benzi de circulatie, partial cu trotuare si iluminata

Aceste strazi sunt de stare tehnica medie – slaba, necesita reparatii. Zona studiată este accesibila astfel: la sud c-lea Aurel Vlaicu; la vest str. Gladiolelor, str. General Doda si str. Bogdan Voievod; la nord continuarea strazii Mesterul Manole, cu un segment de stare tehnica slaba

Amplasamentul studiat are acces direct de pe cele trei strazi care o delimiteaza, respectiv str. Bogdan Voievod la nord, str. Codrului la vest si str. Mesterul Manole la est. Aceste strazi sunt strazi de categoria a III-a , cu o structura rutiera de tip nerigid alcatuita din mixturi asfaltice asternute pe fundatie de piatra sparta si balast.

Parcelele destinate zonei de locuinte si functiuni complementare sunt in prezent curti constructii

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- zona studiata este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pana in prezent caracter strict local
- trecerea acestor terenuri la o alta functionalitate presupune si asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor din punct de vedere al circulatiei rutiere

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune refacerea strazilor existente. Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu două benzi de circulație ,cu lățimea unei benzi de 3,5 m, iar lățimea carosabilului de 7,0 m. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h. Se va face corelarea cu drumul existent la nord in sensul realizarii unei intersectii corecte

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare, alei pietonale si 4 alei pietonal-carosabile (A 1- 4) de lățimi variabile de la 1,50 m la 4,00 m, din dale autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast.

Pentru accesul rutier in incinta cu propuneri se prevad 5 racorduri la strazile care delimiteaza proprietatea. Se propun 8 rampe de acces (R 1 – 8) la parcare colectiva din demisolul si 4 rampe pentru handicapati (r 1- 4).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate care este în prezent teren intravilan viran.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul urmator:

a) C.F. 69377, cu numerele topo:

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/2 – intravilan viran in str. Codrului nr. 4/1 - în suprafata de 954 mp

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/3 – intravilan viran in str. Mesterul Manole nr. 3 in suprafata de 1748 mp

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/4 – intravilan viran in str. Mesterul manole nr. 2 în suprafata de 2500 mp

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/5 – intravilan viran in str. Codrului nr. 2 - în suprafata de 9906 mp

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/7 – intravilan viran in str. Mesterul Manole nr. 1 in suprafata de 3050 mp

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/9 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1A in suprafata de 13321 mp

b) C.F. 69971, cu numerele topo:

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/8/1/6595 nr. cad. 6595 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1B in suprafata de 900 mp .

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/8/1/6596 nr cad 6596 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1A in suprafata de 735 mp

c) C.F. 69970, cu numerele topo:

- 3393/94/1; 3393/94/2/1/8/1/ nr. cad. 6597 – intravilan viran in str. Bogdan Voievod nr. 1B in suprafata de 7030 mp

Total incinta cu propuneri 40144 mp;

Total zona studiata 100398 mp

In zona aferenta terenului studiat exista constructii pe parcele private in intravilan

În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul este intravilan viran, nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare, etc.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionaliti grupate pe categorii:

a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul „Cai de comunicatie”) :

- traseele drumurilor din zona nu permit rezolvări la cerintele propuse, fiind necesare interventii suplimentare pentru asigurarea continuitatii drumurilor in zona, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzatoare precum si initierea unor drumuri noi in incinta compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complementare.

b) functionale: existenta în vecinatate a terenului studiat a drumului national DN 7 Arad – Nadlac si a C-lea Aurel Vlaicu nu impune interdictii si rezervari de suprafete de teren, deoarece distanta dintre limita zonei studiate si cele doua cai de comunicatie este mare, deci nu impune restrictii.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

A. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă

Zona dispune de retele de alimentare cu apa dimensionate la consumuri corespunzatoare anilor 70-80, dar stare tehnica precara, fiind abandonate, neutilizate sau neintretinute de peste 10 ani.

Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuințe noi se va realize prin extinderea rețelei de apă potabilă.

In cadrul perimetrului studiat se propun realizarea a 6 bazine tip container a cate 30 mc fiecare ca rezerva de apa pentru zona de locuinte nou create. Aceasta rezerva de apa va deservi atat necesarul de apa a zonei propuse cat si cei 12 hidranti prevazuti pe amplasament.

Rețeaua de distribuție a apei aferentă zonei de locuințe se va executa din țevă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm pe toată trama

stradală proiectată. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei și pentru golire.

Rețeaua de distribuție a apei având Dn 110 mm se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani în exterior și demisol.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

Bransamentul fiecărei clădiri la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PEID și robineti de conexiune. Pe fiecare bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă, ce se vor monta în camine de vizitare în exteriorul proprietății la cel mult 1,00 m față de limită. Se va asigura utilizarea apei și la etajele superioare pentru D+P+8+M și rezerva de incendiu.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Situația existentă

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

Situația propusă

Pentru noua zonă de locuințe se propune extinderea rețelei de canal menajer pe strazile noi din incinta proprietății.

Rețeaua de canalizare menajeră a zonei în studiu va fi realizată din țeavă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu cămine de inspecție din PVC carosabil cu capac și ramă din fontă cu balamale carosabile, la care se vor racorda locuințele.

Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională, respectiv pompare (după caz) – conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Situația existentă

În zonă există rețeaua de canalizare pluvială cu funcționalitate redusă, slab întreținută.

Situația propusă

Apele pluviale din zona studiată vor fi dirijate prin rețele stradale la canalele magistrale din C-lea Aurel Vlaicu.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Situația existentă

În zonă există rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă

Toate cladirile se vor racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

E. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Situația existentă

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

În partea sud-estică a amplasamentului există 2 rețele de LEA 20 kW care conform avizului de amplasament favorabil au un culoar de trecere de min 24 m. Acest culoar ca și una dintre rețele intersectează amplasamentul cladirilor propuse.

În partea de nord a amplasamentului există 1 rețea LEA 20 kW care conform avizului de amplasament favorabil are un culoar de trecere de min 24 m, aceasta neintersectând traseul cladirilor propuse.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zona studiată, se propune alimentarea din liniile electrice aeriene și subterane de medie tensiune existente în zona printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor. Se estimează un consum maxim de circa 450 kW pentru zona studiată, în ansamblul ei.

Pentru cele 2 rețele LEA 20kW din partea de sud-est a amplasamentului se propune dezafectarea acestora și transformarea lor în LES.

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

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

2. Telecomunicații

Situația existentă

În zona studiată există rețele de telecomunicații

Situația propusă

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară extinderea rețelei de telecomunicații existente în zona în interiorul amplasamentului. Rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran până la punctele de racord ale fiecărui utilizator.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde sunt pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de cai de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC Ø 110 cu documentație de execuție și autorizare.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent categoria de folosință de terenuri curți construcții. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- se vor dezvolta drumurile astfel încât să poată deservi toată zona cu posibilitate de extindere
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea perimetrală;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe; inclusiv dotări de importanță locală sau zonară
- asigurarea de locuri de parcare propuse a fi realizate pe terenul studiat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltării zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul identificării și unificării parcelelor existente pe amplasamentul studiat, a fost realizată în iarna anului 2007 ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, intravilanul și indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate, apă, canal, gaz, etc. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată având aviz OCPI.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform "Planul urbanistic general al orașului Arad", faptic terenul fiind amplasat în UTR 42, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona cu clădiri de locuit, industriale, de servicii și prestări servicii, de comerț și de depozitare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune legarea străzilor existente cu propunerile. Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu min. două benzi de circulație, cu lățimea unei benzi de 3,5 m, iar lățimea carosabilului de 7,0 m, zona verde și trotuar. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h.

Se va face corelarea cu cele 5 accese în incintă și cele 8 intrări-iesiri din demisol, zona de parcare.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare tramă stradală propusă
- trotuare, alei pietonale propuse
- zone verzi propuse

Amenajare tramă stradală propusă

Trama stradală propusă a rezultat din amenajarea teritoriului cu locuințe colective astfel încât să fie asigurate accesul rutier ușor la toate obiectivele proiectate fie locuințe, fie dotări. Pe ansamblu rețeaua de străzi nou creată este de tip rectangular în incintă, la parter și demisol.

Rețeaua de străzi noi este constituită în principal din străzi colectoare de categoria III-a cu două benzi de circulație conform planului anexat.

Suprafața totală a străzilor este de 5234,00 mp

Străzile propuse se vor amenaja conform STAS 10144/1-7/91 și Ordinul nr.49/1998.

Imbrăcămintea rutieră a străzilor noi este propusă a fi alcătuită din 2-3 straturi de mixturi asfaltice așternute pe fundație de balast și piatră spartă în grosimi ce vor rezulta din calculele de dimensionare a sistemelor rutiere cu verificările corespunzătoare la îngheț-dezghet.

Intersecțiile dintre străzile nou create se vor amenaja după aceleași STAS-uri menționate cu raze de racordare de minim 6,00 m și cu marcaje și indicatoare de circulație în conformitate cu SR 1848-2004 care să asigure fluenta în trafic, confortul optic și siguranța participanților la traficul rutier. Bordurile se vor executa îngropat la limita părții carosabile.

În zona de locuințe propusă se vor amenaja parcaje în incinte la diferitele obiective proiectate. Parcajele amenajate sunt destinate în exclusivitate autoturismelor deci se vor crea parcaje pentru trafic ușor. Imbrăcămintea pe parcajele proiectate va fi alcătuită din dale de beton autoblocante pe fundație de beton sau balast. Parcajele de pe străzi se vor amplasa fie perpendicular pe axa drumului fie în lungul acesteia. Se asigura 85 locuri de parcare la parter, 760 locuri de parcare la demisol. Se propune realizarea din fondurile beneficiarului a 100 locuri de parcaje publice pe domeniul public între str. Mesterul Manole și incinta proprietatii. La ambele nivele, respectiv parter și demisol, se vor prevedea strazi prioritare cu sens unic. Parcarea din demisol este conform NP 24 – 25, respectiv P118/95. Nu se permite parcarea pe strazile din incinta parterului.

Trotuare, alei pietonale propuse

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare și alei pietonale în suprafața de 2356 mp și alei pietonal-carosabile pentru accesul masinilor de intervenție în suprafața de 2698 mp. De-a lungul străzilor noi se vor proiecta trotuare între zona verde și frontul cladirilor.

Structura rutieră aleasă pentru trotuare este formată din pavaj din dale autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast. Panta transversală a trotuarelor este de 2%. De asemenea, trotuare și alei pietonale se vor amenaja și în zonele de agrement precum și faleză nou creată adiacentă canalului existent.

Zone verzi propuse

Pe străzile aferente tramei stradale nou creată se vor amplasa zone verzi de lățimi variabile adiacente carosabilului proiectat. Pe străzile de categoria III tip 2, zonele verzi vor fi amplasate pe ambele părți, iar la străzile de categoria III – a tipul 1 numai pe o parte a carosabilului și vor avea 4,00 m lățime. Se vor amplasa piese de mobilier urban cum ar fi: indicatoare de circulație, stâlpi de electricitate, panouri publicitare etc.

Totodata se propun zone verzi ample astfel:

- perimetral în jurul cladirilor propuse
- 4 curți interioare amenajate

- zona de agrement pentru copii in capatul sudic al incintei, spre dotarile din afara incintei, zona ce deserveste si riveranii.

In total 16500 mp zona verde la cota dalei urbane si cota – 1,80

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

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

- generarea unei zone de locuinte si functiuni complementare
- asigurarea accesului în zona studiata de pe cele trei strazi existente;
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- regim de înaltime propus maxim D + P + 8 +M pentru locuinte colective si si D+ P+ 8 – 8+M pentru locuinte colective si comert si realizarea unei dale urbane (accese si parcare subterana)
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii menajere si pluviale pentru viitoarea dezvoltare;
- amplasarea cladirilor se va face cu o retragere de la frontul strazii cuprinsa între 5-25m.

Cladirile vor fi amplasate pe dala urbana proiectata si cu posibilitatea de a asigura accesul auto minim pe trei laturi pentru eventuale interventii.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementeaza posibilitatile de edificare în cele 2 subzone propuse.

Incinta cu propuneri este delimitata de triunghiul celor trei strazi, dar nu ocupa in totalitate acest teren care are o suprafata de ~ 54300 mp ci numai 40144 mp. Acest fapt este rezultat din statutul juridic al terenului:

- catre strada Mesterul Manole este retras cu 16 – 25 m de la strada.
- capatul N – V (str.Bogdan Voievod si str. Codrului) are alt proprietar
- spre V (str. Codrului) are alt proprietar
- capatul sudic, zona de dotari (biserica, camin cultural)

Pe terenul de 40144 mp plecand de la o axa de compozitie N – S formata din cladiri de locuinte, in nr. de 18 buc dintre care: 13 cladiri sunt grupate in jurul a 4 curti interioare, 1 cladire este amplasata pe lat. vestica si 4 cladirii pe lat E – N. Se propune realizarea a 756 apartamente in Sd = 77166,60 mp, spatii de prestari servicii si comert in S = 1611,93 mp, 760 locuri de parcare la demisol in S = 24650 mp (care vor fi impartite in 4 compartimente a cate ~200 locuri de parcare fiecare) si 85 locuri de parcare la parter. In incinta se propune POT = 30,56%; CUT = 3,32 ; iar in zona studiata POT = 29,85%; CUT = 1,54.

La demisol se propune realizarea a minim 4 compartimente a cate ~200 locuri de parcare fiecare, care vor asigura locurile necesare de parcare pentru 760 autoturisme, St = 24650 mp. Demisolul va fi amenajat adecvat functiuni, avand 8 accese, iar la fiecare tronson de locuri vor fi prevazute scara si ascensor care coboara in demisol pentru a fi utilizat - cu cartela - de

catre locarii blocului. Precizam ca nu este garaj colectiv ci parcare cu compartimente de incendiu si aerisire libera.

La parter se prevede realizarea a 18 tronsoane de locuinte colective dintre care 4 avand spatii comerciale la parter si 9 corpuri de legatura, deservite de drumuri si trotuare si avand peste 16500 mp de spatii verzi amenajate. Spatiile comerciale vor avea accese separate pentru clienti. Locuintele respecta prevederile L 114/96 privind locuintele – dotare, suprafata, finisaje. Conform P118/99 cap. 1.2.5 si 4.2.8 nu sunt cladiri inalte, au gradul de rezistenta la foc I – II, structura B.A. (fundatii, stalpi, grinzi, plansee) sau metalica protejata, compartimentari si inchideri usoare (rigips, sticla, geam termopan, etc), cu o arhitectura moderna, personala.

La etaje se vor realiza apartamente cu 1 – 4 camere, ascensor, scara, etc, cu invelitoare ce permite mansardarea. H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m. Local se poate depasi din considerente tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) toate rezolvarile se vor coordona cu conditiile din avize, solutiile finale se vor stabili la A.C.

Din considerente functionale zona studiata Z1 – ansamblu unitar urbanistic si arhitectural, se propune a fi impartit in 2 subzone: SA – numai de locuinte si SB – spatii cu alta destinatie + locuinte. Aceste subzone au urmatoarele caracteristici:

1. Subzona SA = 32.354 mp, si este delimitata astfel:
 - N – strada Bogdan Voievod
 - E – subzona SB si strada Mesterul Manole
 - V – strada Codrului
 - S – zona de dotari

Aceasta subzona cuprinde 14 tronsoane tip A,B,C,D, 7 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 54 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, 4 curti interioare, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m, local depasit de instalatii sau utilaje specifice (clima, ascensor, etc)

2. Subzona SB = 7790 mp, delimitata astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – strada Mesterul Manole
- V – subzona SA
- S – subzona SA

Aceasta subzona cuprinde 4 tronsoane tip ,D1,D2,E avand spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la etaje, 2 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 31 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m.

Evident aceste 2 subzone formeaza un intreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compozitie si volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism.

Suprafata zonei studiate = 100.398,00 mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotari	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Curti constructii	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	2360,00	2,35	18912,00	18,84
Zone verzi neamenajate	20394,00	20,32	20394,00	20,32
Industrie	250,00	0,24	250,00	0,24
Drumuri carosabile	9530,00	9,49	14764,00	14,70
Platforme, parcar	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite, servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
Total	100398,00	100,00	100398,00	100,00

Suprafata incinta = 40.144, 00 mp

	Existent	Propus
POT	0%	30,56%
CUT =	0	3,52

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	0,00	0,00	10452,00	26,04
Dotari	0,00	0,00	1491,00	3,71
Curti constructii	40144,00	100,00	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	16432,00	41,23
Zone verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04
Platforme, parcar	0,00	0,00	1037,00	2,58
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	6,72
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,81
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	40144,00	100,00	40144,00	100,00

Din care SA = 32.354,00 mp ; SB = 7.790,00 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

A. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuințe noi se va realize prin extinderea rețelei de apă potabilă.

In cadrul perimetrului studiat se propun realizarea a 6 bazine tip container a cate 30 mc fiecare ca rezerva de apa pentru zona de locuinte nou create. Aceasta rezerva de apa va deservi atat necesarul de apa a zonei propuse cat si cei 12 hidranti prevazuti pe amplasament.

Rețeaua de distribuție a apei aferentă zonei de locuințe se va executa din țevă de polietilenă PEID100 PN 6 cu Dn 75, 90 și 150 mm pe toată trama stradală proiectată. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei și pentru golire.

Rețeaua de distribuție a apei având Dn 110 mm se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani si demisol.

Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ pe un pat de sprijin din nisip.

Bransamentul fiecărei cladiri la rețeaua de alimentare cu apa se va realiza cu prize de bransament PEID si robineti de conexiune. Pe fiecare bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apa, ce se vor monta in camine de vizitare in exteriorul proprietatii la cel mult 1,00 m fata de limita. Se va asigura utilizarea apei si la etajele superioare pentru D+P+8+M si rezerva de incendiu.

B. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru noua zonă de locuințe se propune extinderea rețelei de canal menajer pe strazile noi din incinta proprietatii.

Rețeaua de canalizare menajeră a zonei în studiu va fi realizată din țevă de PVC SN 4 Dn 200 – 400 mm prevăzută cu cămine de inspecție din PVC carosabil cu capac și ramă din fontă cu balamale carosabile, la care se vor racorda locuințele.

Conductele de canal menajer se vor monta îngropat pe un pat de sprijin din nisip și vor avea o pantă de scurgere gravitațională, respectiv pompare (dupa caz) – conform aviz furnizor.

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale din zona studiată vor fi dirijate prin retele stradale la canalele magistrale din C-lea Aurel Vlaicu.

D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Toate cladirile se vor racorda la rețeaua de gaze naturale ce se va utiliza pentru incalzit, ACM si gatit. Cota de gaz si solutiile tehnice se vor stabili prin avizul furnizorului.

F. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

1. Instalatii electrice

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zona studiată, se propune alimentarea din liniile electrice aeriene si subterane de medie tensiune existenta in zona printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor. Se estimează un consum maxim de circa 450 kW pentru zona studiată, în ansamblul ei.

Pentru cele 2 rețele LEA 20kw din partea de sud-est a amplasamentului se propune dezafectarea acestora si transformarea lor in LES.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 10106.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

2. Telecomunicații

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie, este necesară extinderea rețelei de telecomunicații existente în zona in interiorul amplasamentului. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărui utilizator.

Conditii si restrictii impuse de avizator:

- terenul unde sunt pozate instalatiile de telecomunicatii va ramane in domeniul public
- inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul va solicita reprezentantilor Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exacta a instalatiilor telefonice in teren
- pozarea cablului telefonic pe toata lungimea care urmeaza a fi acoperita de cai de acces si drumuri se face cu cate un tub de rezerva din PVC Ø 110 cu documentatie de executie si autorizare.

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

G. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare cladire, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul ecologic al municipiului Arad (ASA). Din prima etapa se va face preselectia direct de la producator pe minim 4 categorii la fiecare punct de colectare special (baterii, medicamente expirate, etc). Minim de 2 ori pe an vor fi colectate aparatele electrocasnice, mobilierul uzat, etc pentru participarea la programul „punct verde”.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de ~ 41% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi. Se prevede recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative, vegetatie medie si inalta perimetral

Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea. Prin adaptarea solutiei de canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare imobil sau functiune distincta, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Arad.

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore prin realizarea de accese pietonate si carosabile, spre interiorul parcelei studiate, in legatura cu cele trei strazi adiacente parcelei.

Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu două benzi de circulație, cu lățimea unei benzi de 3,0 m, iar lățimea carosabilului de 6,0 m. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h.

Pentru accesul pietonilor în zona de locuințe nou creată se proiectează trotuare, alei pietonale și alei pietonal-carosabile de lățimi variabile de la 1,00 m la 3,50 m, din dale autoblocante așezate pe fundație de beton sau balast.

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :
 - 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.
 - 1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință curți construcții, nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare.
 - 1.d. Propunerile documentației de urbanism de creare a zonei de locuințe nu afectează mediul și nici sănătatea noilor utilizatori, respectiv a locuitorilor din zona adiacentă.
 - 1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normele europene actuale, toate consumurile sunt contorizate.
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față nu produc efecte ireversibile. Terenul viran dispăre, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează noi locuri de muncă prin serviciile create și locuințe noi.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
 - 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 - 2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, funcțiunea de bază, locuirea, nu este poluantă.
 - 2.f.iii - nu e cazul.
 - 2.g. Nu e cazul.

stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

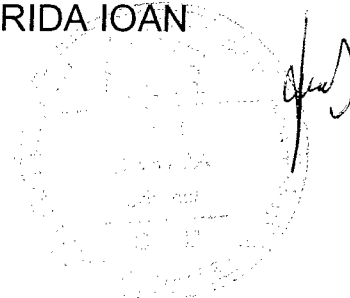
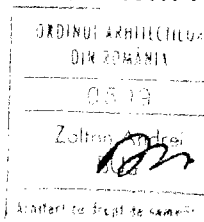
Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite, precum si asigurarea functiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

Tinându-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor rezidentiale în municipiul Arad, consideram ca prezenta documentatie sintetizeaza corect interesele locale si generale ale investitorului si a administratiei, ca atare propunem aprobarea acestui PUZ.

Întocmit,

Arhitectura : Arh. BUS ZOLTAN

Urbanism : Arh. DARIDA IOAN





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

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

VOLUM II. REGULAMENT AFERENT P.U.Z

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE.

Denumire proiect : CONSTRUIRE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
Loc. Arad, zona Bogdan Voievod – Mesterul Manole - Codrului

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

Urbanism : arh. Dipl. Darida Ioan – RUR : C, D, E

Număr proiect: 6/2008

Faza de proiectare: P.U.Z

Beneficiar: SC. ERRE INVEST ROMAN SRL
loc. Timisoara str. Paul Chinezu nr.2, ap. 7A, jud. Timis

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de

urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

2.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; H.G nr. 10761/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

2.3. Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, Zona de V a localitatii Arad fiind in intravilanul aprobat prin P.U.G. Faptic terenul se afla amplasat în UTR 42, care în conformitate cu regulamentul aferent PUG este în intravilanul municipiului Arad, zona cu cladiri de locuit, cladiri industriale, cladiri de servicii si prestari servicii, cladiri de comert si cladiri de depozitare.

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

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

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

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

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

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta

sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare Planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

Au fost delimitate si respectate conf. HG 525/1996, 1 zona si 2 subzone

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

3.1. Prescriptii si recomandari generale

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

- construire pe teren liber: locuinte si functiuni complementare
- amenajari de spatii verzi
- cai de comunicatie
- echipare edilitara

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

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

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in intravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

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

Alin. 1. Profilul functional admis

- * constructii de locuinte si functiuni complementare
- * parcelari de terenuri cu destinatie industriala, prestari servicii, comerciala
- * constructii pentru stationari auto

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

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

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

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

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

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

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

3.2.2. Conditii de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

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

- * suprafata 1.000 mp
- * latimea 20 ml
- * terenurile propuse valorificari se pot, in functie de obtinerea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4.1. alin. 1;2

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

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

Alin.1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

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

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

Alin. 3. Distanța minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stardala majora este de: drum colector profil transversal conform profilelor transversale stabilite pentru circulatii, unde fata de limitele de proprietate este prevazuta implantarea constructiilor la 2,50 m latura V S1.

NOTA: Extinderile, supraetajarile, acoperirile cu sarpanta ale unor constructii existente ce nu respecta retragerile definite la art. 5. pot fi autorizate cu urmatoarele conditii:

- * sa nu prejudicieze retragerile de aliniament stabilite pentru largirea si modernizarea viitoare a frontului spre cele 3 strazi care delimiteaza proprietatea.

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

Alin. 1. Distanța minima de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare este egala cu jumătate din înălțimea constructiei (la marginea adiacenta)

Alin. 2. Distanța minima de la o constructie pana la limita separatoare posterioara este egala cu jumătatea înălțimii constructiei (la marginea

adiacenta)

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

Alin. 1. Fronturile stradale vor fi mentinute discontinuu

Alin. 2. Constructiile pot fi:

* continue (cuplate) cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 110 m lungime

* discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade distanta dintre fatadele cladirilor sa fie cel putin egala cu:

- inaltimea fatadei celei mai inalte, respectand un minim de 6 m daca fatada mai putin inalta are goluri principale

- inaltimea fatadei mai joase respectand un minim de 6 m daca fatada mai joasa nu are goluri principale, iar fatada mai inalta are goluri

Art. 8. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor – locuinte colective - este stabilita la H max la cornisa 29,60 m, H max. La coama 33,00 m, local se poate depasi in situatii deosebite impuse de necesitati tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) H = 40 m, fara a intra in categoria cladirilor inalte si foarte inalte conform P 118/99, ultimul acces sub + 28 m

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT admis 30,56%; 28,21% drum, platforme, parcaje; minim 41,23% spatii verzi amenajate

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 3,52

3.2.3. Organizarea circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari

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

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

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

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

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

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

personal, clienti, autovehicule transport

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

3.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

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

Alin. 1. Aspectul exterior al cladirilor

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

- * Fatadele laterale si posterioarele cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea
- * Sunt interzise imitatiile stilistice, „folclorizarea” arhitecturala
- * Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip industrial. Este interzisa utilizarea lor improprie
- * Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi
- * Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei
- * Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza
- * Volumul si pozitia acestora nu va sanjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spatii publice si spatii plantate

- * Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata
- * Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente
- * Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel putin 20% din suprafata totala a terenului.
- * Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

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

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

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

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

A. Alimentarea cu apa si canalizarea

A.1. Alimentarea cu apa

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

Alimentarea cu apă potabilă a zonei de locuințe noi se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă. În cadrul perimetrului studiat se propun realizarea a 6 bazine tip container a câte 30 mc fiecare ca rezerva de apă pentru zona de locuințe nou create. Această rezerva de apă va deservi atât necesarul de apă a zonei propuse cât și cei 12 hidranți prevăzuți pe amplasament.

A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

a) Ape uzate

Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate în zona este obligatorie. Se vor respecta normativele pentru protecția mediului.

b) Ape pluviale

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, în etapa II, la rigola existentă din Calea Aurel Vlaicu; se va asigura protejarea malului, iar eventualele intubări, traversări rutiere, se vor dimensiona corespunzător. La finalizarea zonei se va asigura funcționarea unui sistem unitar pentru toți din zona și vecinătăți.

B. Rețele electrice si de telecomunicatie

B.1. Alimentarea cu energie electrica

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele electrice.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se va asigura iluminatul stradal cu marcarea intersecțiilor și a relației cu cele trei străzi care delimitează amplasamentul studiat

B.2. Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele de telefonie. Instalațiile de telefonie și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

C. Rețele termice, alimentarea cu gaze naturale

C.1. Termoficare

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran, nu se recomandă un sistem centralizat.

Eventualele centrale și puncte termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi rezolvate cu respectarea normelor PSI.

C.2. Alimentarea cu gaze naturale

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

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

4.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu regulamentul aferent PUG terenul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, respectiv unitatea teritorială de referință nr. 42, zona cu clădiri de locuit, clădiri industriale, clădiri de servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare

Din prescripțiile Regulamentului aferent zonei, amintim:

Cap. 1. Generalități

- funcțiunea dominantă a zonei – zona cu clădiri de locuit, clădiri industriale, clădiri de servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare.

Cap. 2. Utilizare funcțională

- se vor autoriza lucrări de construcții de unități industriale, spații de depozitare, pe baza unui PUD sau PUZ elaborat și aprobat pentru aceste subzone

- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de PUD sau PUZ

- interdicții permanente – nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune sau DN – nu e cazul

Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor față de punctele cardinale

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau dacă se vor executa extinderi sau rețele noi

- extinderea de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale

- rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului

- rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel

- lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate

- pentru suprafețele parcelelor incluse în planurile urbanistice locale (PUZ; PUD) aprobate de Comisiile Locale, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunilor acestora și nu depreciază aspectul general al zonei
- construcțiile industriale vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității
- împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există pe amplasament și în zona elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Modernizarea circulației

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune legarea străzilor existente cu propunerile. Aceste străzi vor fi proiectate ca străzi categoria III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu min. două benzi de circulație, cu lățimea unei benzi de 3,5 m, iar lățimea carosabilului de 7,0 m, zona verde și trotuar. Capacitățile maxime de circulație ale străzilor situate în palier și aliniament în regim normal și flux discontinuu este conform Ordinului 49/1998 de 1200 de vehicule etalon / h.

Se va face corelarea cu cele 5 accese în incintă și cele 8 intrări-iesiri din demisol, zona de parcare.

Din punctul de vedere al drumurilor se propun următoarele lucrări:

- amenajare tramă stradală propusă
- trotuare, alei pietonale propuse
- zone verzi propuse

4.5. Zonificare funcțională - Reglementări

Din considerente funcționale zona studiată Z1 – ansamblu unitar urbanistic și arhitectural, se propune a fi împărțit în 2 subzone: SA – numai de locuințe și SB – spații cu altă destinație + locuințe. Aceste subzone au următoarele caracteristici:

1. Subzona SA = 32.354 mp, și este delimitată astfel:

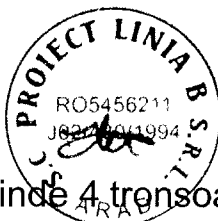
- N – strada Bogdan Voievod
- E – subzona SB și strada Mesterul Manole
- V – strada Codrului
- S – zona de dotări

Această subzonă cuprinde 14 tronsoane tip A,B,C,D, 7 corpuri de legătură, parcaje la demisol și 54 parcaje la parter, accese la și din demisol, spații verzi, 4 curți interioare, etc. Înălțimea clădirilor H max la cornișă = 29,6 m, H max coama = 33,00 m, local depășit de instalații sau utilaje specifice (clima, ascensor, etc)

2. Subzona SB = 7790 mp, delimitată astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – strada Mesterul Manole

- V – subzona S_B
- S – subzona S_B



Aceasta subzona cuprinde 4 tronsoane tip ,D1,D2,E avand spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la etaje, 2 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 31 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m.

Evident aceste 2 subzone formeaza un intreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compozitie si volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism.

Suprafata zonei studiate = 100.398,00 mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotari	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Curti constructii	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	2360,00	2,35	18912,00	18,84
Zone verzi neamenajate	20394,00	20,32	20394,00	20,32
Industrie	250,00	0,24	250,00	0,24
Drumuri carosabile	9530,00	9,49	14764,00	14,70
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite, servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
Total	100398,00	100,00	100398,00	100,00

Suprafata incinta = 40.144, 00 mp

	Existent	Propus
POT	0%	30,56%
CUT =	0	3,52

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	0,00	0,00	10452,00	26,04
Dotari	0,00	0,00	1491,00	3,71
Curti constructii	40144,00	100,00	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	16432,00	41,23
Zone verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04

Platforme, parcar	0,00	0,00	1037,00	2,58
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	6,72
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,81
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	40144,00	100,00	40144,00	100,00

Din care SA = 32.354,00 mp ; SB = 7.790,00 mp

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. L. Locuirea

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

5.2. I.S. Instalatii si servicii

Subzone – constructii administrative, bancare ISb
- constructii comerciale ISc
- constructii de cult IScu
- constructii de invatamant ISi
- constructii de cultura IScl
- constructii de sanatate ISs
- constructii asistenta sociala ISas
- alte categorii ed institutii publice sau servicii ISp

5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare

Subzone – industrie nepoluanta, anexe IDn
- depozitare IDd
- servicii, prstari, etc IDs

5.4. C. Cai de comunicatie

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

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

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

5.6. T.E. Echipari edilitare

Tipuri – apa TEa
- canal menajer TEM
- canal pluvial TEp
- electric TEe

- gaze	TEg
- telefonie	TEt
- apa incendiu	TEai
- statie pompare	TEsp
- zone pentru gospodarie comunală	GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona este depozitare, prestări servicii și activități conexe.

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

Funcțiuni principale și se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește:

- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată funcțiilor complementare: 80%

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiilor complementare. Calculul Ad; Ac; Au se face conform normative.

Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise sunt:

- garaje pentru 1 – 1 autoturisme
- depozite necesare activității

Activitățile complementare interzise în clădirile anexe sunt:

- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combina, semănători)
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci)
- amenajarea de depozite en-gros

În toate parcelele construibile din zona, procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită ca funcțiune principală este o cifră standard (minimală): 50%, ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în PAC pentru a fi înregistrată în autorizația de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR-ului zonei studiate.

Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local al Municipiului Arad. Consiliul Local al Municipiului Arad poate aproba diminuarea suprafeței standard de 50%, în scopul măririi procentului destinat funcțiilor complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local

În acest caz, autorizarea construirii se face după următorul flux: Hotărâre

a Consiliului Local → Certificat de Urbanism → PUD aprobat (eventual după Studiu de impact) → PAC → Autorizație de Construire.

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

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescripții generale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune împărțirea teritoriului în zone și subzone, ale căror limite recent materializate după următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă
- axele străzilor (alei pietonale) ce le delimitează sau le leagă

Au rezultat astfel un număr de 1 zonă împărțită la rândul ei în 2 subzone (S_A; S_B). Pentru fiecare din aceste zone și subzone s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă. Aceste prescripții completează, detailează și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare, sunt formulate și aplicate prescripții identice (conf. Ghid GM010-2000 pag.25 alin. Ultim)

Fiecare zonă – subzonă este prezentată pe suport grafic – planșe colorate – și fiecare subzonă are bilanțul teritorial defalcă:

Z1 – 40.144 mp cu:

- S_A – 32.345 mp
- S_B – 7.790 mp

Total limită zonă studiată	100.398 mp
Total zonă aferentă investiție	40.144 mp

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

Din considerente funcționale zonă studiată Z1 – ansamblu unitar urbanistic și arhitectural, se propune a fi împărțit în 2 subzone: S_A – numai de locuințe și S_B – spații cu altă destinație + locuințe. Aceste subzone au următoarele caracteristici:

1. Subzonă S_A = 32.354 mp, și este delimitată astfel:

- N – strada Bogdan Voievod
- E – subzonă S_B și strada Mesterul Manole
- V – strada Codrului
- S – zonă de dotări

Această subzonă cuprinde 14 tronșoane tip A,B,C,D, 7 corpuri de legătură, parcaje la demisol și 54 parcaje la parter, accese la și din demisol, spații verzi, 4 curți interioare, etc. Înălțimea clădirilor H max la cornișă = 29,6 m, H max coama = 33,00 m, local depozit de instalații sau utilaje specifice (climă, ascensor, etc)

1. Subzonă S_B = 7790 mp, delimitată astfel:

2. N – strada Bogdan Voievod
3. E – strada Mesterul Manole
4. V – subzonă S_A

5. S – subzona SA

Aceasta subzona cuprinde 4 tronsoane tip ,D1,D2,E avand spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la etaje, 2 corpuri de legatura, parcaje la demisol si 31 parcaje la parter, accese la si din demisol, spatii verzi, etc. Inaltimea cladirilor H max la cornisa = 29,6 m, H max coama = 33,00 m.

Evident aceste 2 subzone formeaza un intreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compozitie si volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism.

Suprafata zonei studiate = 100.398,00 mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotari	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Curti constructii	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	2360,00	2,35	18912,00	18,84
Zone verzi neamenajate	20394,00	20,32	20394,00	20,32
Industrie	250,00	0,24	250,00	0,24
Drumuri carosabile	9530,00	9,49	14764,00	14,70
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite, servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
Total	100398,00	100,00	100398,00	100,00

Suprafata incinta = 40.144, 00 mp

	Existent	Propus
POT	0%	30,56%
CUT =	0	3,52

Bilant teritorial de incinta				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Locuinte	0,00	0,00	10452,00	26,04
Dotari	0,00	0,00	1491,00	3,71
Curti constructii	40144,00	100,00	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	16432,00	41,23
Zone verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04
Platforme, parcare	0,00	0,00	1037,00	2,58
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87
Cai de circulatie pietonal - carosabile	0,00	0,00	2698,00	6,72

Edilitare	0,00	0,00	324,00	0,81
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	40144,00	100,00	40144,00	100,00

Din care SA = 32.354,00 mp ; SB = 7.790,00 mp

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

UTR 42 – partial
Bilant teritorial

8.1. Zona 1

* Date de recunoastere:

- suprafata totala 40.144 mp

Subzona: SA = 32354 mp

SB = 7790 mp

Deci total 2 subzone cu propuneri, diferite ca suprafata, in care 32354 mp sunt destinate functiunii principale.

- procentul de ocupare a terenului POT = 30,56%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 3,32, local 0.8
- functiunea dominanta: locuinte si functiuni complementare

* Delimitare:

- nord – str. Bogdan Voievod
- est – str. Mesterul Manole
- sud – zona de dotari
- vest – str. Codrului

* Regimul juridic propus al terenului:

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice: 2 subzone
- domeniul public al Primariei – terenurile aferente circulatiilor auto si pietonale publice, spatiile verzi stradale, parcaje

* Recomandari

- Respectarea functiunilor propuse
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
- Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
- Asigurarea parcajelor si carosabilelor in incinta sau intre incinte, parcele, lot, dupa caz

* Restrictii

- Interzicerea schimbarii functiunii dominante propuse
- Interzicerea amplasarii de constructii provizorii
- Interzicerea folosiri drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- Nerespectarea aliniamentului de la retea de circulatie majora pentru toate constructiile din incinta
- Amplasarea de unitati poluante

Recapitulatie

Total limita zona studziata

100.398 mp

Total zona aferenta investitiei Z1

40.144 mp

8.1.1. Subzona SA

* Date de recunoastere:

- suprafata teren; 32.354 mp

* Delimitari:

6. N – strada Bogdan Voievod

7. E – subzona SB si strada Mesterul Manole

8. V – strada Codrului

9. S – zona de dotari

* Regimul de proprietate asupra terenurilor:

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice

* Regimul de aliniere:

- similar zona 1, cu aliniament propus la frontul stradal, respectiv min 5 m fata de cladirile din vecinatate (terenurile)

* Regim de inaltime: D+P+8+M

* Accese pe parcela:

- de pe strazile adiacente – str. Bogdan Voievod, str. Codrului si str. Mesterul Manole

* Materiale de constructii:

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

- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului

* Recomandari:

- respectarea functiunilor propuse

- asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica

- respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse

- gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic

- activitati nepoluante

* Restrictii:

- schimbarea functiunii propuse

- constructii in zona de protectie

- interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)

- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol

* Plantatii

- aliniament 1 – 2 randuri arbusti

- arbori ornamentali, pomi in incinte

- gard viu si gazon

8.1.2. Subzona S2

* De de recunoastere:

- suprafata teren: 7.790 mp

* Delimitari:

10. N – strada Bogdan Voievod

11. E – strada Mesterul Manole

12. V – subzona SA

13. S – subzona SA

* Regimul de proprietate asupra terenurilor;

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice

* Regimul de aliniere:

- similar cu aliniamentul propus, conf plansa 03, respectiv min. 5 m fata de vecini

* Regim de inaltime: D+P+8+M

* Acces:

- de pe strazile adiacente - str. Mesterul Manole, str. Bogdan Voievod

* Materiale de constructii:

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

- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului, conferind personalitate distincta fiecarei cladiri

* Recomandari:

- respectarea functiunilor propuse

- asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii in conditii de siguranta tehnologica

- respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie propuse

- gruparea functiunilor anexe opus fronturilor, in spatii inchise si protejate, izolate fonic

- activitati nepoluante

* Restrictii:

- schimbarea functiunii propuse

- constructii in zona de protectie

- interzicerea amplasarii de constructii provizorii (peste 1 an)

- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol

* Plantatii

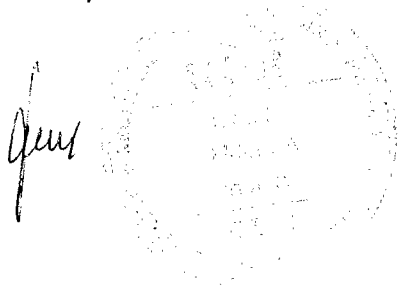
- aliniamet 1 – 3 randuri arbusti si pomi talie mica si medie: vest fata de cladire

- arbori ornamentali, pomi in incinte si la S1

- gard viu si gazon

Solutiile de detaliu se stabilesc odata cu autorizatia de constructie.

Întocmit,
arh. Dipl. Darida Ioan



P.U.Z. PLAN URBANISTIC DE ZONA

Amenajare zona de locuințe colective
ARAD, zona str. Ș. Voievod,
Biserici Mănoile și Codrești

3 Reglementari urbanistice

Bilanț teritorial la pe întreaga zonă studiată

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Locuințe	14690,00	14,64	25142,00	25,04
Dotări	2730,00	2,71	4221,00	4,21
Cuștiri construite	40144,00	39,99	0,00	0,00
Zone vegetaționale ajutate	2360,00	2,35	16912,00	16,84
Zone vegetaționale ajutate	20394,00	20,32	20394,00	20,32
Industrie	290,00	0,24	290,00	0,24
Drepturi carosabile	9530,00	9,49	14764,00	14,70
Platforme parcare	0,00	0,00	1037,00	1,03
Trotuare	3710,00	3,69	6066,00	6,04
Calde circulație pietonal-carosabil	0,00	0,00	2698,00	2,69
Edilitate	0,00	0,00	324,00	0,32
Depozite, servicii	6590,00	6,57	6590,00	6,57
TOTAL	100396,00	100,00	100396,00	100,00

Bilanț teritorial locuințe

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Locuințe	0,00	0,00	10452,00	26,04
Dotări	0,00	0,00	1491,00	3,71
Cuștiri construite	40144,00	100,00	0,00	0,00
Zone vegetaționale ajutate	0,00	0,00	16432,00	41,23
Zone vegetaționale ajutate	0,00	0,00	0,00	0,00
Industrie	0,00	0,00	0,00	0,00
Drepturi carosabile	0,00	0,00	5234,00	13,04
Platforme parcare	0,00	0,00	1037,00	2,58
Trotuare	0,00	0,00	2356,00	5,87
Calde circulație pietonal-carosabil	0,00	0,00	2698,00	6,72
Edilitate	0,00	0,00	324,00	0,81
Depozite, servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	40144,00	100,00	40144,00	100,00

Suprafața zonei studiate - 100396,00 mp

	Existent	Propus
POT	23,92%	35,82%
CUT	0,24	1,02%

Suprafața locuințe - 40144,00 mp

	Existent	Propus
POT	0%	30,56%
CUT	0	3,52%



LEGENDA

- linia zonei studiate
- linia locuințe studiate
- linia subzone Ș.Ș.
- linia cota dala tribuna, cota -1,80
- locuințe și structuri complementare
- cuștir
- construcții propuse
- spații vegetaționale
- zone vegetaționale ajutate
- cota dala tribuna
- cota -1,80
- cald de circulație pietonal-carosabil de locuințe și structuri complementare
- cald de circulație de locuințe studiate
- carosabil
- pietonal
- pietonal carosabil
- parcare
- cald de circulație carosabil de interes public
- cald de circulație pietonal de interes public
- depozite, servicii, industrie
- cald de circulație carosabil și pietonal de servicii, industrie și depozite
- clădire edificare
- platforme grădini

PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



- - cota circulație
- A/ - acces pietonal carosabil dala tribuna
- P/ - acces parcare dem-bol
- U/ - rampe de acces la discapacitat

SC. "PROIECT LINA Ș" S.R.L.				SC. ERREMVEST ROMAN S.R.L.	
PROIECT	NUME	SIGNATURA	SCARA	PROIECT	PROIECT
ARHITECTURA	Ș. Ș. Ș.		1:1000	Amenajare zona de locuințe colective	P.U.Z.
ARHITECTURA	Ș. Ș. Ș.		1:1000	ARAD, zona str. Ș. Voievod, Biserici Mănoile și Codrești	Răscădat
ARHITECTURA	Ș. Ș. Ș.		1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE	03