

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA NR.**  
**din \_\_\_\_\_ 2009**

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona** – Reautorizare si inaltare cladire in curs de executie cu un etaj (modificarea regimului de inaltime de la Parter+2Etaje la Parter+3Etaje) cu functiunea de spatiu comercial ,cabinete medicale si functiuni anexe colaterale cabinetelor medicale, amplasata in **Arad, strada Calea Aurel Vlaicu , nr.138-140, jud.Arad beneficiar S.C. INFOGO S.R.L., proiect nr.07/2009 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,Arhitect R.U.R. Ioan Darida**

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 36209 din \_\_\_\_\_ 2009 ;

-raportul nr.36209 din \_\_\_\_\_ 2009 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru,, Reautorizare si inaltare cladire cu un etaj (modificarea regimului de inaltime de la Parter+2Etaje la Parter+3Etaje) amplasata in Arad,strada Calea Aurel Vlaicu , nr.138-140, jud.Arad, inscrisa in C.F. nr.70422 Arad nr.top. 3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/1. nr.cad.4866, nr.top.3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/4, C.F. nr.74489 Arad nr.top. 3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/3, nr.top.3922/b/5/2 , nr.top. 3923/a/7/1/3 si C.F. nr. 70279 Arad nr.top.3922/b/5/1 nr.cad.4868, nr.top. 3922/b/5/3 nr.cad.4869 , nr.top.parcela 3923/a/7/1/1 nr.cad.4870 , nr.top.parcela 3923/a/7/1/4 nr.cad.4871, parcele care au fost unificate intr-un singur imobil inscris in C.F. nr.301711Arad provenit din conversia pe hartie a C.F. Nr.80262 nr.cad.15252 beneficiar S.C. INFOGO S.R.L. proiect nr.07/2009 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida

-rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile 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) ,lit.c și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1 Se aproba Avizul Tehnic nr.41 din 13.07.2009 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, conform anexei 1 ,care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – Reautorizare si inaltare cladire in curs de executie cu un etaj (modificarea regimului de inaltime de la P+2E la P+3E) cu functiunea de spatiu comercial ,cabinete medicale si functiuni anexe colaterale cabinetelor medicale (birouri, vestiare, sala instructaj,

prelucrare date ,etc) amplasata in Arad, strada Calea Aurel Vlaicu , nr.138-140, jud.Arad, elaborat de S.C. STACONS S.R.L. , proiect nr.07 /2009, arhitect RUR Ioan Darida conform anexei 2, care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal si R.L.U . aferent este valabil

**3 ani** de la data aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad .

Art.4. La data intrarii in vigoare a prezentei Hotarari se abroga HCLM Arad nr. 316/31.10.2006.

Art.5.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC INFOGO S.R.L. și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

Serv.Constr.Urbanism /Manuela Karpati  
Cod PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.36209/Ao/ \_\_\_\_\_ 2009

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „ Reautorizare si inaltare cladire in curs de executie cu un etaj (modificarea regimului de inaltime de la Parter+2Etaje la Parter+3Etaje) cu functiunea de spatiu comercial ,cabinete medicale si functiuni anexe colaterale cabinetelor medicale (birouri, vestiare, sala instructaj, prelucrare date ,etc) amplasata in Arad,strada Calea Aurel Vlaicu , nr.138-140, jud.Arad, inscrisa in C.F. nr.70422 Arad nr.top. 3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/1. nr.cad.4866, nr.top.3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/4, C.F.nr.74489 Arad nr.top. 3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/3, nr.top.3922/b/5/2 , nr.top. 3923/a/7/1/3 si C.F. nr. 70279 Arad nr.top. 3922/b/5/1 nr.cad.4868, nr.top. 3922/b/5/3 nr.cad.4869 , nr.top.3923/a/7/1/1 nr.cad.4870 , nr.top. 3923/a/7/1/4 nr.cad.4871 ,parcele care au fost unificate intr-un singur imobil inscris in C.F. nr.301711Arad provenit din conversia pe hartie a C.F. Nr.80262 nr.cad.15252 ,beneficiar S.C. INFOGO S.R.L. proiect nr.07/2009 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3424/08 ianuarie 2009 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 „Reautorizare si inaltare cladire in curs de executie cu un etaj (modificarea regimului de inaltime de la Parter+2Etaje la Parter+3Etaje) amplasata in Arad,strada Calea Aurel Vlaicu , nr.138-140, jud.Arad beneficiar S.C. INFOGO S.R.L. proiect nr.07/2009 elaborat de SC STACONS S.R.L. ARAD,arhitect R.U.R. Ioan Darida , in conformitate cu legislatia in vigoare.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**

ARHITECT SEF  
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM  
NR. 36209 /24.06.2009

## RAPORT

Denumire proiect: P.U.Z. Reautorizare si inaltare cladire in curs de executie cu un etaj (modificarea regimului de inaltime de la P+2E la P+3E) cu functiunea de spatiu comercial ,cabinete medicale si functiuni anexe , colaterale cabinetelor medicale si R.L.U aferent  
Adresa :**Arad, Calea Aurel Vlaicu ,nr.138-140, Jud.Arad**  
Beneficiar: **S.C. INFOGO S.R.L.**  
Proiect nr.: **07/2009**  
Elaborat: **SC STACONS SRL, ARH.RUR IOAN DARIDA**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.3424 din 08.01.2009 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.

Terenul intravilan in suprafata totala de 1.113 mp este amplasat in municipiul Arad , Calea Aurel Vlaicu ,nr.138-140 , jud.Arad, fiind inregistrat in C.F. nr.70422 Arad nr.top. 3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/1. nr.cad.4866, nr.top.3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/4, C.F. nr.74489 Arad nr.top. 3922/b.1-3923/a/1/4/1/1/1/3, nr.top.3922/b/5/2 , nr.top. 3923/a/7/1/3 si C.F. nr. 70279 Arad nr.top. 3922/b/5/1 nr.cad.4868, nr.top. 3922/b/5/3 nr.cad.4869 , nr.top. 3923/a/7/1/1 nr.cad.4870 , nr.top. 3923/a/7/1/4 nr.cad.4871, parcele care au fost unificate intr-un singur imobil inregistrat in C.F. nr.301711Arad provenit din conversia pe hartie a C.F. Nr.80262 nr.cad.15252.

A fost obtinut urmatoarele avize :

- PSI
- Sanatatea Populatiei
- Agentia Regionala pentru Protectia Mediului
- Romtelecom
- SC Compania de Apa Arad S.A.

Prezenta documentatie faza PUZ se intocmeste la solicitarea beneficiarului SC Infogo S.R.L., pentru stabilirea si crearea conditiilor de amplasare pe terenul de pe Calea Aurel Vlaicu nr.138-140 pe o constructie aflata in executie in regim de inaltime P+2E cu functiunea de spatiu comercial la parter si cabinete medicale la etajele superioare , cu accese pietonale distincte , precum si alte platforme carosabile necesara accesului pentru aprovizionare si parcajelor auto ) a unui etaj 3 partial.

Din punct de vedere arhitectural urbanistic , zona are un aspect specific sistematizarii orasului din anii 1980 , cu o volumetrie relativ variata .

In zona invecinata exista toate categoriile de servicii de interes local .

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 3,95 % din suprafata terenului.

Procentul de ocupare a terenului :

POT existent = 71,80 %

POT propus = 71,80 %

Coeficientul de utilizare a terenului :

CUT existent = 2,18%

CUT propus = 2,62 %

Regim de inaltime stabilit prin prezentul regulament

Hmaxim existent -P+2E

H propus -P+3E -14,90 cu depasiri locale (scara, ascensor, climatizare, etc ) .

Inaltarea cladirii existente P+2E aflata in curs de executie cu inca un nivel la P+3E, va rezulta un spatiul nou propus de 740 mp care va avea functiuni anexe , colaterale cabinetelor medicale (birouri, vestiare, sala instructaj , prelucrare date ,etc )

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce elibereaza Autorizatii de Contruire pentru zona , in concordanta cu termenele de punere in functiune a obiectivului.

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza Calea Aurel Vlaicu .

Fata de cele de mai sus propunem:

### **APROBAREA**

Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent – Reautorizare si inaltare cladire in curs de executie cu un etaj (modificarea regimului de inaltime de la Parter+2Etaje la Parter+3Etaje)cu functiunea de spatiu comercial, cabinete medicale si functiuni anexe colaterale cabinetelor medicale (birouri, vestiare, sala instructaj, prelucrare date ,etc) amplasata in Arad, strada Calea Aurel Vlaicu , nr.138-140, jud. Arad, elaborat de S.C. STACONS S.R.L. , proiect nr.07 /2009, arhitect RUR Ioan Darida .

**Architect Șef**  
**Arh.Radu Dragan**

**Șef Serviciu**  
**Ing. Mirela Szasz**



## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PUZ, Reautorizare si inaltare cladire

Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 138-140

Beneficiar: SC INFOGO SRL




Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 07/2009

Faza: PUZ

Conținut volum: Vol. I, MEMORIU DE PREZENTARE




2008

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	<b>GENERALITĂȚI</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		Proiect – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina II

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: **Dipl. Arh. Ioan DARIDA  
RUR C, D, E.**
- Rezistența: **Dipl. ing. Dorin STANCA**
- Instalații: **Dipl. ing. Victor Rasadea**
- Studiu Geo **SC Atelier A SRL**
- Topo: **P.F. Albert Lidia**



 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	<b>GENERALITĂȚI</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		Proiect – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina III

## **BORDEROU DE VOLUME**

**VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE – PUZ**

**VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

12.02.2009

**Întocmit:**

**Arh. Ioan DARIDA**



**STACONS**  
PROIECTARE  
ARHITECTURA  
URBANISM  
DESIGN  
INGINERIE



## GENERALITĂȚI

Proiect – 07/2009

Beneficiar:  
SC INFOGO SRL  
Data 12.02.2009  
Pagina IV

## BORDEROU – VOLUMUL I

### A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL MEMORIULUI
- IV. BORDEROUL VOLUMULUI I
- V. MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### 4. REGLEMENTĂRI

### 5. ANEXE

CU, nr. 3424/28.01.2009, emis de Primăria Municipiului Arad  
Planșa anexă la CU, nr. 3424/28.01.2009  
Extras CF nr. 70279, 70422  
AC 1580/23.10.2009  
HCLM – 4/22.01.2009 - OPORTUNITATE

### B. PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ 01 A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 02 A
4. CIRCULAȚIA TERENURILOR 03 A
5. PLAN COORDONATOR REȚELE 01 ED
6. FATADA EXISTENT- PROPUS

Întocmit:  
Arh. Ioan DARIDA



**STACONS**  
PROIECTARE  
ARHITECTURA  
URBANISM  
DESIGN  
INGINERIE



## MEMORIU DE PREZENTARE

MP – 07/2009

Beneficiar:  
SC INFOGO SRL  
Data 12.02.2009  
Pagina 1/12

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire: PUZ - Reautorizare si inaltare cladire  
Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.138-140  
Beneficiar: SC INFOGO SRL  
Proiectant general: SC STACONS SRL  
Proiect nr: 07/2009  
Conținut: Memoriu de prezentare - PUZ  
Arhitectură, urbanism: arh. Ioan DARIDA  
Data elaborării: februarie 2009

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație faza P.U.Z. se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe Calea Aurel Vlaicu nr. 138-140 pe o constructie P+2E (cu funcțiunile spațiu comercial la parter și cabinete medicale la etajele superioare, cu accese pietonale distincte, precum și a unei platforme carosabile necesară accesului pentru aprovizionare și parcajelor auto) a unui etaj 3 partial.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr. 3424 din 28 ianuarie 2009 - amplasarea construcțiilor menționate mai sus

Documentația se elaborează în concordanță cu Ordinul MLPAT 80/N/96 și GM 09/2000.

Conform comenzii beneficiarului, specificată în CU 300/22.10.2008, se solicită *reautorizare si inaltare cladire in curs de executie (de la P+2 la P+3)*. Terenul este proprietatea beneficiarului. Zona studiata are 5000mp, incinta cu propuneri 1113mp.

#### 1.3. Surse documentare

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG-Arad

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- Proiect nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Proiect nr. 31 000 – refacere PUG (lucrare în curs)
- PUD - spatiu comercial+cabinete medicale, Calea Aurel Vlaicu nr. 138-140
- AC nr. 1580/23.10.2007
- HCLM 4/22.01.2009 – Studiu oportunitate

De foarte mare importanță pentru prezentul și mai ales viitorul zonei este apropierea (cca. 18km) de granița cu Ungaria .

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală).



Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910.

După 1920 este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt practic și azi la cca 600m S pe DJ 709C ce duce spre Iratoș/Variaș.

Similară era situația și la relația Arad –Han Rascruce – Turnu, dar prin construirea PCTF Turnu, zona a cunoscut o atractivitate-traffic-interes.

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad - cartierul Aurel Vlaicu și este străbătută de Calea Aurel Vlaicu pe direcția nord-vest – sud-est.

Terenul de amplasament al obiectivelor propuse este inclus în UTR nr. 20, într-o subzonă rezidențială, în care funcțiunea complementară – cea comercială – este foarte bine dezvoltată. În zona studiată funcționează un oficiu Romtelecom, o piață agro-alimentară și numeroase spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe. Pe terenul studiat sunt amplasate o serie de construcții provizorii cu funcțiune comercială și altele adăpostind garaje ale locuitorilor din zona.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL Data 12.02.2009 Pagina 2/12
		MP – 07/2009	

## 2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU 3424/2009 de Primăria Arad, ce stabilește destinația.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, relației cu vecinătățile
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități, colaborare cu investitorii în zonă
- controlul și protecția mediului.

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ propunerii este cu suprafața de 1114 mp situat la N de Calea Aurel Vlaicu.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1. Aspecte generale

Pe această suprafață de 1114mp, proprietate privată nu există la ora actuală construcția autorizată. Sunt asigurate toate utilitățile necesare funcționării.

### 2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

După cum s-a menționat anterior, terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 109,64 -109,85 NMN în zona cu propunerii, cu o mică pantă spre S.

### 2.3.3. Analiză geotehnică

#### 2.3.3.1. Date generale:

- geomorfologic: terenul este plan, cu stabilitatea generală asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș;
- geologic: formațiuni de vârstă cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrișuri și nisipuri, iar local prin argile, prafuri argiloase și argile nisipoase;
- hidrogeologic: alternanța dintre straturile permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă, a râului Mureș și totodată și de cantitățile de ape pierdute din rețelele subterane ce transportă aceste ape.

Conform P100/92 amplasamentul este în zona seismică „D” ( $K=0,16$ ,  $T_c=1,0s$ ), iar adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este 0,70 - 0,80m.

#### 2.3.3.2. Stratificația terenului:

Pentru determinarea condițiilor de fundare au fost executate două foraje geotehnice, care a evidențiat o stratificație relativ uniformă, constituită din:

- umpluturi până la 1,70m;
- complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent până la adâncimea de 3,60m;
- complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat, de îndesare medei, până la baza forajului (5,00m).

#### 2.3.3.3. Apa subterană:

La data executării lucrărilor, apa freatică a fost interceptată la adâncimea de 2,80m; variația ei este condiționată de cantitatea de precipitații căzută în zonă și de debitul Mureșului; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,50m față de CTN.

#### 2.3.3.4. Concluzii și recomandări:

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal, la adâncimea de minim 1,50m.  $P_{conv.}=230$  kPa (pentru  $b=1$ ).



#### 2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale.

Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții există în zonă, dar de foarte mică amploare.

Totodată nu trebuie omis faptul că creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.

#### 2.4. Căi de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-vest – sud-est de Calea Aurel Vlaicu, care este un drum de categoria a II-a, cu două benzi de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică. Strada este iluminată public, există transport public.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor



##### 2.5.1. Funcțiuni în zonă

Fondul construit existent este dominat de construcțiile de locuințe colective cu regim de înălțime P+8 spre Calea Aurel Vlaicu și P+4 de-a lungul aleilor carosabile existente, construite în anii 1970-1980 din materiale durabile (diafragme beton armat) și o stare tehnică bună. Alte construcții semnificative ca volumetrie sunt oficiul Romtelecom (P+2) și Piața Agroalimentară (acoperită, parter). Spațiile libere cuprinse între blocurile de locuințe, dar și terenul studiat în prezentul P.U.D. sunt parțial ocupate cu diverse construcții provizorii: garaje auto (metalice) și construcții pentru micul comerț sau alimentație publică, de o calitate a serviciilor oferite îndoielnică, ceea ce afectează nivelul social-economic din zonă, dar și aspectul arhitectural-urbanistic al acesteia. Aspectul general al zonei studiate este în mare parte determinat de construcțiile înalte – locuințe colective cu parter comercial – având o pondere volumetrică semnificativă. Acestea sunt desfășurate de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu. O mare parte a terenului cuprins între aceste construcții este zonă verde neamenajată (35,53), insalubră, folosită parțial pentru accesul auto la garajele metalice provizorii, iar acest fapt deteriorează calitatea locuirii în zonă. De asemenea, zona studiată este ocupată în proporție de 22,50% de platforme carosabile din beton și alei carosabile, ceea ce reduce substanțial spațiul rămas liber pentru destinația zone verzi amenajate (8,62%).

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă – rezidențială, cu funcțiuni complementare zonei de locuit
- regim de înălțime:
  - locuințe colective: P+4 și P+8
  - instituții publice (oficiul Romtelecom): P+2
  - piața agroalimentară: parter
  - construcții provizorii: parter
- stare tehnică:
  - locuințe colective, instituții publice (oficiul Romtelecom), piața agroalimentară: bună
  - construcții provizorii: satisfăcătoare
- vechime construcții:
  - locuințe colective, instituții publice (oficiul Romtelecom), piața agroalimentară: 25-30 ani
  - construcții provizorii: 5-15 ani
- materiale de construcție utilizate:
  - locuințe colective: diafragme de beton armat
  - instituții publice (oficiul Romtelecom): cadre beton armat, închideri BCA
  - piața agroalimentară: structură metalică, închideri metalice
  - construcții provizorii metalice sau din lemn.

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un aspect urban specific sistematizării orașului din anii 1980, cu o volumetrie relativ variată, densitate mare a clădirilor, în special la frontul stradal.

 <b>STACONS</b> PROJECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 4/12

### 2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

În zona învecinată există toate categoriile de servicii( de interes local,zonal) dar nu sunt în totalitate la un nivel calitativ corespunzător.

### 2.5.3. Disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă ca nu sunt probleme majore:

Opțiunea și decizia pentru marcarea caracterului zonei sunt clar enunțate în C.U., prezenta documentație fiind în spiritul acestor opinii.

## 2.6. Echiparea tehnico-edilitară

### ISTORIC ȘI PREZENTARE GENERALĂ

#### 2.6.1. Alimentarea cu apă

Cladirea autorizată – ca și zona în ansamblu dispune de rețea de alimentare cu apă, racordată la sistemul centralizat.

#### 2.6.2. Canalizare menajeră

Cladirea autorizată – ca și zona în ansamblu dispune de rețea de canalizare menajeră, racordată la sistemul centralizat.

#### 2.6.3. Canalizare pluvială

Cladirea autorizată – ca și zona în ansamblu dispune de rețea de canalizare pluvială, racordată la sistemul centralizat.

#### 2.6.5. Telefonie

În zonă, adiacent clădirii P+2, există o linie telefonică aeriană.

#### 2.6.6. Gaze

Există rețele de gaze de joasă presiune pe amplasament, clădirea existentă nu utilizează gaze.

#### 2.6.7. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată și în apropiere există producător, distribuitor sau utilizator de energie termică produsă centralizat, la clădirea existentă se utilizează aceste rețele.

## 2.7. Probleme de mediu – existent

### 2.7.1. Surse de poluare

#### 2.7.1.1. Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualelor depozitări neautorizate de gunoaie

#### 2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Captarea de apă potabilă este la 5 km Nord-Est.

#### 2.7.1.3. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind preponderent cu funcția de locuire plus dotări. Acestea pot apărea accidental, la focuri deschise în care se ard și deșeuri sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice etc) .


#### 2.7.1.4. Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul de pe Calea Aurel Vlaicu, strada recent modernizată.

### 2.7.2. Cadrul natural

#### 2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, practic toată zona este cu construcții, conform 2.5.1.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 5/12

#### 2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major:

Pot apare riscuri minore, locale datorită blocării, neîntreținerii canalelor din zonă în caz de precipitații abundente.

#### 2.7.3. Căi de comunicație

Practic, zona dispune de drumuri amenajate și în incinta cu propuneri nu se preconizează artere importante, ci numai parcaje conform A.C.

#### 2.7.4. Echiparea tehnică – edilitară

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zonă există rețele la care este racordată clădirea în execuție (sau artere majore).

#### 2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură, sau zone construite protejate, nici spații, terenuri, construcții etc. de destinație specială.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Zona este, cel mai important cartier „Vest” al orașului, la peste 3 km de gara centrală Arad, cu o populație relativ bătrână pe ansamblu. În 2000-2001, pe baza unui program comun al PM Arad cu o firmă de consultanță din Canada a fost sondată opinia locuitorilor din zona „adiacentă” Aradului – Aurel Vlaicu – Gai.

Opțiunile locuitorilor sunt prezentate detaliat în studiul efectuat; din analiza lor rezultă:

- participarea, implicarea cetățenilor față de problemele sale stringente este modestă (explicabil prin experiența nefastă anterioară 89, dar și după);
- de regulă se regăsesc doleanțe și aprecieri globale, neutre în dauna problemelor specifice locale, punctiforme ce sunt mai ușor de rezolvat.

Aprecieri că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 3424/2009, constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt ce îndeosebi la nivelul utilităților va avea un efect pozitiv și pentru localitatea existentă.

În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată, incluzând în aceasta și reautorizarea clădirii existente (autorizate) de la P+2 la P+3 partial.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.



Acesta conține prevederi pentru zonă, respectate prin acest PUZ. Se mizează pe apariția autostrăzii respectiv relația cu drumul expres N-S.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin poziție, relație cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv numai pentru locuitorii cartierului.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate, zona seismică “D”,  $k_s=0,16$ ,  $T_c=1,00$ .

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului, vânturi dominante sunt N-V.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 6/12

### 3.4. Modernizarea circulației

#### 3.4.1. Circulația rutieră

Nu se propun modificari la strazile existente.

#### 3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate străzile sunt flancate de trotuare, pe una sau două părți, după caz, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică. Nu se propun modificari la ele.

#### 3.4.3. Transportul în comun

Pe Calea Aurel Vlaicu este transport cu autobuse, respectiv linie dubla de tramvai.

#### 3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 0.5 ha iar incinta cu propuneri 1.114 mp.**

La PUD-ul aprobat prin HCLM au fost prevazute urmatoarele lucrari:

Determinarea configurației geometrice a terenului necesar pentru amplasarea obiectivelor solicitate:

Spațiu comercial și cabinete medicale (regim de înălțime P+2), cu dimensiunile maxime de 57,50m × 18,25m, cu  $A_c = 800\text{mp}$ , incluzand în această suprafață și un grup autogen, care este un corp de clădire independent (parter)

Platformă carosabilă, cu dimensiunile maxime de 20,00m × 15,50m, cu  $A_c = 180\text{mp}$

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivului A și B are suprafața totală de 1.114mp. Acesta are dimensiunile 13,60m (sud), 62,49m (vest), 21,80m (nord) și 57,50m (est), se asigura 16 parcaje.

Datele referitoare la teren au fost detaliate la cap. 4.1.

Lucrări de construcții propuse a fi executate:

Conform solicitărilor beneficiarului, a caracteristicilor specifice spațiilor comerciale și a cabinetelor medicale, a caracteristicilor dotărilor tehnico-edilitare din zonă, a prevederilor, standardelor și normativelor în vigoare, se preconizează următoarele lucrări:



- a. îndepărtarea stratului vegetal
- b. săpături pentru fundații continue sau izolate
- c. sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- d. montaj stâlpi și grinzi metalice
- e. montaj pereți exteriori tip Ondatherm
- f. șarpante și învelitori
- g. tencuieli, zugrăveli, placaje
- h. montare tâmplărie interioară și exterioară
- i. instalații interioare – apă, canal, electrice, telefonie
- j. centrală termică pe gaz și distribuție
- k. racordarea la utilitățile stradale
- l. sistematizare verticală, platforme carosabile, alei pietonale
- m. plantații, gazon, etc.

Acestea se pot completa/modifica conform autorizației de construire sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.

Conform datelor furnizate de către beneficiar, construcțiile propuse au funcțiunile specifice destinațiilor comerț și sănătate – cabinete medicale, cu amenajări exterioare care să asigure accese carosabile, parcaje, pietonale, zone verzi amenajate. Terasa construcției principale va fi înierbată și utilizată ca terasă circulabilă, cu zone verzi amenajate.

Construcțiile prezintă următoarele caracteristici:



 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 7/12

A – spațiu comercial și cabinete medicale P+2, inclusiv un grup autogen parter, construcție independentă

Ac=800mp

Ad=2.500mp

B – Platformă carosabilă

Ac=180mp

Rezistența și stabilitatea

Calitativ și structural, clădirea va fi proiectată și executată conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la faza următoare a proiectului.

Se vor folosi materiale durabile, cum sunt: betonul pentru fundații, structură de rezistență cadre de beton armat, pereți exteriori cărămidă cu goluri verticale, planșee de beton, acoperiș tip terasă, echipamente și instalații aferente. În acest fel, va fi asigurată rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata exploatării ei.

Amenajări exterioare – constau în:

- Plantare vegetație medie și mare
- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legături între clădiri
- Iluminat incintă și accese
- Platformă carosabilă cu parcaje
- Amenajare tersă înierbată peste etajul II, plantare vegetație mică și medie

Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în :

- |  |            |
|--|------------|
| ○ Categoria de importanță - normală „C”          | HGR 766/97 |
| ○ Clasa de importanță – III                      | P 102/92   |
| ○ Zonă seismică de calcul D (Ks=0,16, Tc=1,00)   | P-100/92   |
| ○ Grad rezistență la foc – III                   | P 118 /99  |
| ○ Categoria pericol de incendiu – nu se normează |            |

Fata de acestea, in prezenta documentatie PUZ se propune:

- inaltarea cladirii P+2- existente , in curs de xecutie , cu inca un nivel la P+3. Spatiul nou propus de 740 mp va avea functiuni anexe, colaterale cabinetelor medicale( birouri, vestiare, sala instructaj, prelucrare date, etc) functiuni necesare pentru alinierea la normele UE.

- inaltarea cladirii nu modifica POT aprobat la PUD, CUT devine 2,62, fata de 2,18 initial (deci se majoreaza cu 20%, conform CU si prevederi legale) la o suprafata desfasurata totala de 2915 mp maxim.

- H maxim existent P+2 = 11,60

- H propus P+3 = 14,90 cu depasiri locale (scara,ascensor, climatizare, etc.), nu este cladire inalta conform P118/99.



**BILANȚ TERITORIAL  
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**5.6. Bilanț teritorial aferent zonei studiate**

**ZONA STUDIATĂ –0.5ha**



Nr.crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (ha)	%	Propus(ha)	%
1.	Locuințe și dotări complementare	0,0520	10,40	0,0520	10,40
2.	Instituții publice	0,0092	1,84	0,0092	1,84
3.	Construcții provizorii – garaje metalice	0,0041	0,82	0,0041	0,82
4.	Cabinete medicale și spațiu comercial	0,0800	16,00	0,0800	16,00
5.	Căi de comunicare pietonală	0,1110	22,20	0,1110	22,20
6.	Platforme ,parcaje, trotuare	0,0788	15,76	0,0788	15,76
7.	Căi de comunicare carosabile din domeniul public	0,0638	12,76	0,0638	12,76
8.	Zone verzi amenajate	0,1011	20,22	0,1011	20,22
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,5000</b>	<b>100</b>	<b>0,5000</b>	<b>100</b>

	Existent	Propus
POT [%]	16	16
CUT	0,48	0,62

**INCINTĂ PROPUNERI**

Nr.crt.	Funcțiuni existente și propuse	Existent (mp)	%	Propus(mp)	%
1.	Locuințe și dotări complementare	-	-	-	-
2.	Instituții publice	-	-	-	-
3.	Construcții provizorii (garaje si mic comert)	-	-	-	-
4.	Cabinete medicale și spațiu comercial	800	71,81	800	71,81
5.	Căi de comunicare pietonală	-	-	-	-
6.	Alei carosabile si pietonale	270	24,24	270	24,24
7.	Căi de comunicare carosabile din domeniul public	-	-	-	-
8.	Zone verzi amenajate	44	3,95	44	3,95
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.114</b>	<b>100</b>	<b>1.114</b>	<b>100</b>

	Existent	Propus
POT [%]	71,80	71,80
CUT	2,18	2,62

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 9/12

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Considerente generale

Cladirea existenta dispune de racorduri la toate utilitatile din zona, racorduri ce au avizul furnizorilor; toate contorizate. Extinderea propusa nu duce la consumuri ce nu pot fi asigurate de instalatiile existente.

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă propusa a rețelilor de apa si PSI

Se propune extinderea celor existente in cladirea P+2 pana la etajul 3, conform avizului de principiu al SC Compania de apă Arad SA, nr. 5.581/08.05.2009. Acest aviz este valabil și pentru canalizarea menajeră.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Se propune extinderea celor existente in cladirea P+2 pana la etajul 3.

#### 3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Se propune extinderea celor existente in cladirea P+2 pana la etajul 3.

#### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Se propune extinderea celor existente in cladirea P+2 pana la etajul 3.

#### 3.6.5. Telecomunicații – propuneri

Se propune extinderea celor existente in cladirea P+2 pana la etajul 3.

#### 3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propune racord de gaz.

#### Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

#### 3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului .

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare;

#### 3.6.8. Gospodărie comunală

##### 3.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

În zonele cu dotări (și locuințe), conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipienți speciali a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi, aflată în curs de execuție lângă CET.



Recipienții de 110 L la locuințe individuale și 1,1 mc la loc colectiv, dotări și pentru spațiul public se amplasează în teritoriul populației sau în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

În funcție de posibilitățile financiare ale PM Arad se poate trece și la preselecția la producător a gunoaielor pe minim 4 categorii; această operație este aplicabilă numai după crearea unui mecanism adecvat de valorificare a deșeurilor reciclabile concomitent cu pregătirea, instruirea, educarea cetățenilor pentru a accepta, respecta și practica această metodă.

##### 3.6.8.2. Deșeuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

Celelalte tipuri de deșeuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc – sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca gunoaielor menajere și stradale. Materialele folosite în asistența medicală sau tratamente (la domiciliu) sunt strânse, depozitate în recipienți speciali și transportate spre incinerare la unități specializate omologate pentru aceste activități de Ministerul Sănătății (ALVISERV etc.) .

 	<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
	MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 10/12

### 3.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje

Conform memoriului de specialitate în zonă există o linie de transport public cu autobuze. Plus tramvai.

## 3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HC 1076/1504. După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare atât pentru finalizarea PUZ cât și pentru rezolvarea unor presiuni investiționale la care se va obține avizul de mediu distinct pentru construcție la faza AC.

Subliniem din nou faptul că zona are un caracter absolut dominant de locuințe.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

### 3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

**Poluarea solului și apei** nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare ce deservește toată localitatea;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad – sau alți furnizori)

**1/2 Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze** este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise.

### 3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

#### 3.7.2.1. Pericolul inundațiilor

Nu există acest risc.

### 3.7.3. Ape uzate

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului (aviz CA. Arad)

### 3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală – lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de firma austriacă A.S.A.

### 3.7.5. Terenuri degradate



Terenurile degradate - existente – din zonă sunt minime, iar în incinta cu propuneri nu există.

### 3.7.6. Perdele de protecție

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție.

### 3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe existente.

 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 11/12

### 3.7.8. Refacerea peisagistică

Se va face în tandem cu investițiile preconizate, dublate de demersurile impuse de vecinătăți. Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.

### 3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic – actual inexistent – al zonei se va modifica.

### 3.7.10. Disfuncționalități

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar disfuncționalitățile existente, privind clădirea nouă.

## 3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap 3.5, zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local.

Amplificarea și caracteristicile acestora se vor putea definitiva după obținerea avizelor și acordurilor legale, dublate de studiile de specialitate pentru mediu, după caz.

### 3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean,

Iar în incinta cu propuneri numai proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa 04A.

### 3.8.2. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea spațiului comercial este alcătuit din 3 parcele, după cum urmează:

- o parcelă cu suprafața de 152mp, conform Extrasului CF nr. 70279, în proprietatea privată a unei persoane fizice – aceasta nu își va modifica statutul juridic
- o parcelă cu suprafața de 916mp, conform Extrasului CF nr. 70422, în proprietatea privată a unei persoane fizice – aceasta nu își va modifica statutul juridic
- o parcelă cu suprafața de 46mp, în proprietatea privată a statului român. Beneficiarul prezentului proiect va concesiona acest teren, în vederea obținerii unui amplasament unitar pe care să realizeze investiția propusă.

După finalizare, construcțiile se vor nota în Cartea Funciara.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG – CU 3424/2009, cu corecturile legate de evoluția comunei și a extinderii masive a zonei de interes economic, dar și menținerea activității agricole.

### 4.2. Categoriile de intervenție

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt exclusiv prin adaugarea unui nivel partial (de la P+2 devine P+3)

Toate funcțiunile grupate și amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corectă, coordonată cu funcțiunile existente menținute




Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercusiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/1504.

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități racordate la rețelele urbane existente în zona sau incinta cu propuneri.

### 4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

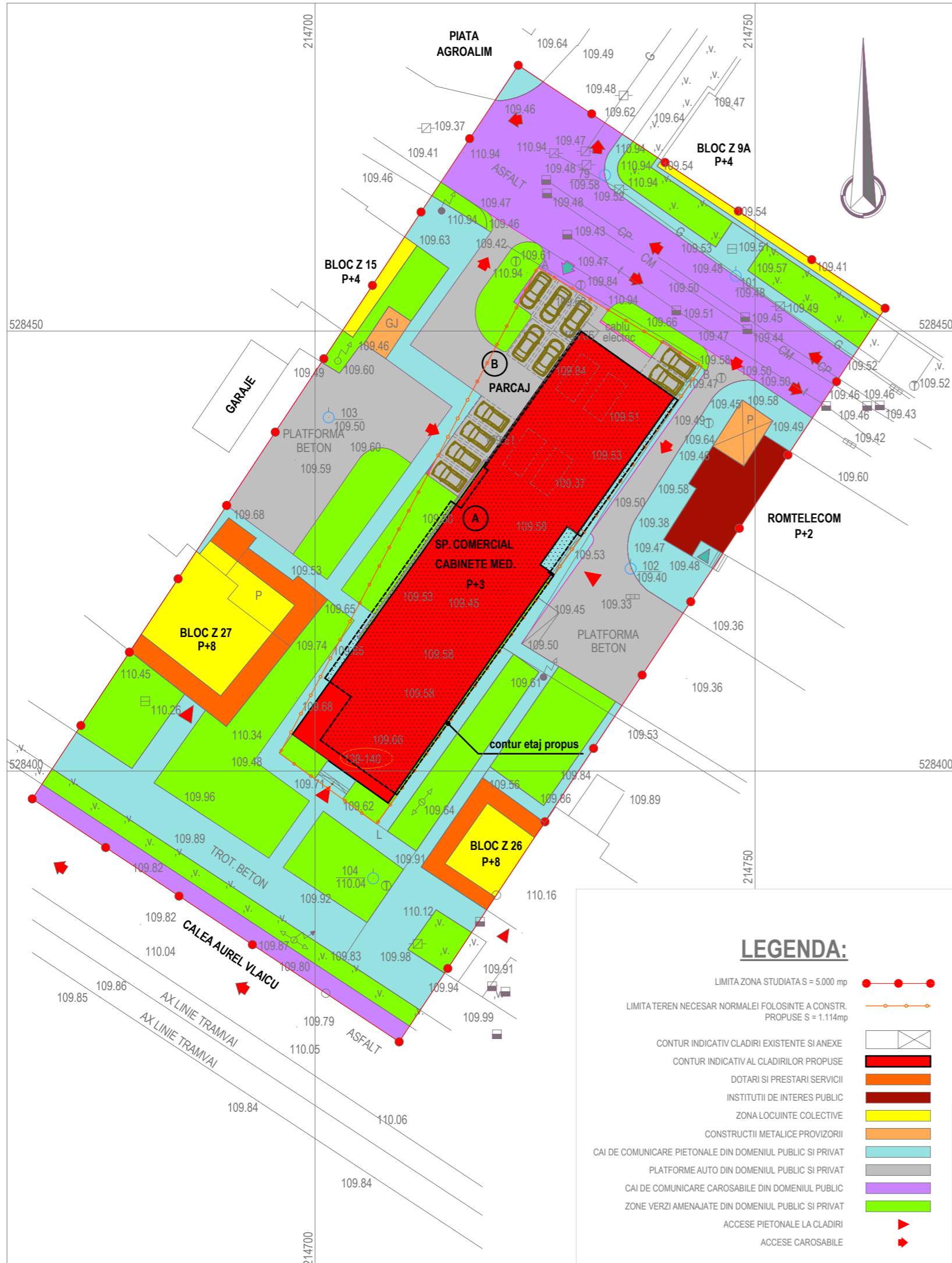
 <b>STACONS</b> PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE	 	<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Beneficiar: SC INFOGO SRL
		MP – 07/2009	Data 12.02.2009 Pagina 12/12

#### 4.4. Dispoziții finale

Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor operații și acțiuni:

- demararea procedurii de încadrare din punct de vedere al protecției mediului, după caz conf. HG 1076/04 sau echivalarea PUZ-ului inițial pentru P+2.
- aprobarea PUZ
- demararea procedurilor de reautorizare
- impunerea – prin regulamente, caiete de sarcini C.U. D.J. și A.C. a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne dar și legate de specificul și tradiția zonei sudice a Aradului.

Întocmit,  
 arh. Ioan DARIDA



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

## 02. REGLEMENTARI URBANISTICE

### Spatiu comercial si cabinete medicale P+3



### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI EXISTENTE SI PROPUSE	EXISTENT		PROPUS	
	(ha)	%	(ha)	%
1. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	0.0520	10.40	0.0520	10.40
2. INSTITUTII PUBLICE	0.0092	1.84	0.0092	1.84
3. CONSTRUCTII PROVIZORII - GARAJE METALICE	0.0041	0.82	0.0041	0.82
4. CABINETE MEDICALE SI SPATIU COMERCIAL	0.0800	16.00	0.0800	16.00
5. CAI DE COMUNICARE PIETONALA	0.1110	22.20	0.1110	22.20
6. PLATFORME ,PARCAJE SI TROTUARE	0.0788	15.76	0.0788	15.76
7. CAI DE COMUNICARE CAROSABILA DIN DOM. PUBLIC	0.0638	12.76	0.0638	12.76
8. ZONE VERZI AMENAJATE	0.1011	20.22	0.1011	20.22
<b>TOTAL</b>	<b>0.5000</b>	<b>100.00</b>	<b>0.5000</b>	<b>100.00</b>

### BILANT TERITORIAL IN CADRUL PARCELEI

FUNCTIUNI EXISTENTE SI PROPUSE	EXISTENT		PROPUS	
	(ha)	%	(ha)	%
1. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	---	---	---	---
2. INSTITUTII PUBLICE	---	---	---	---
3. CONSTRUCTII PROVIZORII - GARAJE METALICE	---	---	---	---
4. CABINETE MEDICALE SI SPATIU COMERCIAL	800,00	71,80	800,00	71,80
5. CAI DE COMUNICARE PIETONALA	---	---	---	---
6. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	270	24,24	270	24,24
7. CAI DE COMUNICARE CAROSABILA DIN DOM. PUBLIC	---	---	---	---
8. ZONE VERZI AMENAJATE	44	3,95	44	3,95
<b>TOTAL</b>	<b>1114,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1114,00</b>	<b>100,00</b>

### LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.000 mp
- LIMITA TEREN NECESAR NORMALEI FOLOSINTE A CONSTR. PROPUSE S = 1.114mp
- CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE SI ANEXE
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR PROPUSE
- DOTARI SI PRESTARI SERVICII
- INSTITUTII DE INTERES PUBLIC
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- CONSTRUCTII METALICE PROVIZORII
- CAI DE COMUNICARE PIETONALE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- PLATFORME AUTO DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- CAI DE COMUNICARE CAROSABILE DIN DOMENIUL PUBLIC
- ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ACESE PIETONALE LA CLADIRI
- ACESE CAROSABILE

				B-dul. Decebal, Nr.6, Arad 310133 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com.: J02/144/1997 CUI 9330282, Atribut fiscal: R		<b>Beneficiar:</b> S.C. INFOGO S.R.L. Arad, str. Eftimie Murgu		<b>PROIECT</b> 07/2009	
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNTURA</b>	Scara:	<b>Titlu proiect:</b>					
SEF PROIECT	arh. Darida I.		1:500	SPATIU COMERCIAL SI CABINETE MEDICALE		Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 138-140		Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT	arh. Darida I.		Data:	<b>Titlu plansa:</b>					
DESENAT	stud. arh. Dinu C.		ian. 2009	REGLEMENTARI URBANISTICE				Plansa nr. 02	