

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2016

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Complex rezidențial și de servicii, Calea Aurel Vlaicu nr.14, municipiul Arad”

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 4015 din 22.01.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46208/A2/ 22.09.2015, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr.3419/A2/20.01.2016 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitectului - Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- avizul tehnic nr.1/ 20.01.2016 al Arhitectului –Șef;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), alin.(5) lit. „c” și art.45 alin.(2) lit. „e” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta,

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: **Complex rezidențial și de servicii, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.

2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură
RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 326/2014;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat: 34.573 mp, este înscrisă în CF nr. 343892 – Arad, curți construcții în intravilan

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

Z1 (11.944 mp)

Zonă mixtă: dotări comerciale /servicii și locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime:
 - pentru zona cu dotări comerciale și servicii – centru comercial și servicii:
Parter înalt/P+1- Hmax la cornișă=10,00 m
 - pentru zona cu funcțiunea rezidențială – locuințe colective: S+P+4+ER,
Hmax la cornișă=22,00 m

Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Z2 (15.064 mp)

Zonă locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim maxim de înălțime: S+P+4E+ER, Hmax la cornișă=22,00 m
- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi zonă verde, cu obligația de amenajare a unui loc de joacă pentru copii, în suprafață de cca 600 mp.

Z3 (7.565 mp)

Zonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 1,2
- Regim de înălțime: S+P+1E+M(ER) - Hmax la cornișă=7,50 m, respectiv Hmax la coamă=22,00 m, 22 loturi destinate locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.
- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Circulația:

-amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o bandă de circulație pe sens, lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m)

-prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei.

Etapă de perspectivă - dublarea accesul carosabil dinspe Calea Aurel Vlaicu, pe terenul învecinat la limita de est, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Această etapă este realizabilă doar în condițiile încheierii unui acord între cele două societăți cu privire la circulația comună, precum și demararea investiției pe parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Art.3. Autorizațiile de construire pentru imobile se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Costurile privind execuția acceselor la drumurile publice, a drumurilor de incintă, a aleilor pietonale, a parcărilor, cât și pentru extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de beneficiari, în condițiile legii.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Complex rezidențial și de servicii, Calea Aurel Vlaicu nr.14, municipiul Arad

- beneficiari: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 326/2014;
Suprafața aferentă lotului reglementat: 34.573 mp, este înscrisă în CF nr. 343892 – Arad, curți construcții în intravilan,

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr. 971/07.01.2016 de către S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., prin reprezentant arh. Doriană Balogh;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46208/A2/ 22.09.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- raportul de specialitate nr.3419/A2/20.01.2016, cu privire la documentația revizuită, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitectului - Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal.
- avizul tehnic nr. 1/ 20.01.2016 al Arhitectului –Șef, privind documentația revizuită;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 806 din 15 mai 2014, prelungit până la data de 15.05.2016 și prin adresa Primăriei Municipiului Arad cu nr.46208/A2/11.12.2015, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

Z1 (11.944 mp)

Zonă mixtă: dotări comerciale /servicii și locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim maxim de înălțime:
 - pentru zona cu dotări comerciale și servicii – centru comercial și servicii:
Parter înalt/P+1- Hmax la cornișă=10,00 m
 - pentru zona cu funcțiune rezidențială – locuințe colective: S+P+4+ER
Hmax la cornișă=22,00 m

Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Z2 (15.064 mp)

Zonă locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %

- C.U.T. max 2,40

- Regim maxim de înălțime: pentru locuințe colective: S+P+4E+ER, Hmax la cornișă=22,00 m

Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi zonă verde, cu obligația de a amenaja un loc de joacă pentru copii, în suprafață de cca 600 mp.

Z3 (7.565 mp)

Zonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %

- C.U.T. max 1,2

- Regim de înălțime: S+P+1+M/ER - Hmax la cornișă=7,50 m, respectiv Hmax la coamă=12,00 m, 22 loturi destinate locuirii în regim izolat, cuplat, înșiruit.

- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

P R I M A R

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Complex rezidenţial şi de servicii, Calea Aurel Vlaicu nr.14, municipiul Arad

- beneficiari: S.C. COMPLEX REZIDENŢIAL ARCADE S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 326/2014;

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a unor clădiri rezidenţiale şi pentru servicii/comerţ într-o subzonă având aceeaşi destinaţie conform PUZ „Ansamblu rezidenţial şi de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007.

Încadrarea în localitate, situaţia actuală

Zona studiată este amplasată la nord de Calea Aurel Vlaicu, între Str. 6 Vânători/Autogara Arad şi Str. Roşiori (înspre zona UTA). Incinta cu propuneri este situată la cca. 280 m vest faţă de intersecţia străzii Calea Aurel Vlaicu şi Str. 6 Vânători. Vecinătăţile amplasamentului sunt:

- o Sud: Calea Aurel Vlaicu
- o Nord: incinta fostei Fabrici de mobilă IMAR S.A., dezafectată
- o Est: zonă instituţii publice şi servicii (centre comerciale, financiar-bancare, birouri premium) propusă prin P.U.Z. aprobat, beneficiar S.C. Europe Logistics S.R.L. Bucureşti
- o Vest: locuinţe colective P+4, locuinţe individuale, Str. Roşiori

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, zona studiată face parte din UTR nr.40-activităţi industriale şi de depozitare. Funcţiunea dominantă a zonei – activităţi industriale şi de depozitare, funcţiuni complementare admise ale zonei: spaţii comerciale pentru deservirea zonei.

Pentru terenul aparţinând beneficiarului investiţiei în suprafaţa totală de 288.473 mp (teren aferent fostei fabrici de mobilă IMAR S.A.), a fost elaborată şi aprobată prin HCLM Arad nr.230/2007 documentaţia de urbanism P.U.Z. „Ansamblu rezidenţial şi de servicii – Zona IMAR Arad”, schimbând funcţiunea din unităţi industriale poluante 140b, în zonă rezidenţială şi de servicii, cu funcţiunea dominantă: locuire colectivă S+P+3E÷7E, instituţii şi servicii (clădiri de birouri, centru comercial) 2S+P+3E÷10E

Prin prezentul PUZ se propune o modificare a unei părţi din zona PUZ -ului aprobat, urmând ca după finalizarea construcţiilor propuse, să continue dezvoltarea urbanistică a zonei în concordanţă cu propunerile iniţiale, corelate cu cerinţele pieţei imobiliare.

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. în suprafaţă de 34.573 mp, este înscris în CF nr. 343892 – Arad, curţi construcţii în intravilan. Proprietarul terenului este S.C. COMPLEXUL REZIDENŢIAL ARCADE S.R.L.

Descrierea soluţiei propuse:

Se propune realizarea unui complex rezidenţial şi de servicii şi a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

- clădiri comerciale/servicii Parter înalt/P+1
- construcţii locuinţe colective S+P+4+ER (cca. 305 apartamente)
- locuinţe individuale S+P+1+M/Er (22 loturi)

- realizare accese carosabile, parcaje si drumuri de incintă
 - amenajare spații verzi si plantate;
 - racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Zonificarea propusă cuprinde 3 zone destinate unor funcțiuni distincte, respectiv:

Z1 (11.944 mp)

Ocupă zona frontului stradal la Calea Aurel Vlaicu, pe o adâncime de 140 m. Este o zonă mixtă, cu dotări comerciale și servicii, completată de funcțiunea rezidențială -locuințe colective.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime propus:
 - pentru zona cu dotări comerciale și servicii – centru comercial și servicii: Parter înalt/P+1- Hmax la cornișă=10,00 m
 - pentru zona cu funcțiunea rezidențială – locuințe colective: S+P+4E+ER (cca. 149 apartamente) - Hmax la cornișă=22,00 m

Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate

-Aliniamentul stradal este situat la 15,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu (sud), continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 "Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective" (amplasament – la est de incinta cu propuneri).

-Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate:

- sud (Calea Aurel Vlaicu): 15,00 m
- vest: minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor, dar nu mai puțin de 5,00 m
- est: min. 11,00 m

Z2 (15.064 mp)

Ocupă zona nord-vestică a incintei studiate, până la Str. Roșiori și este destinată locuințelor colective.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei, cât și dinspre Str. Roșiori. Între drumul propus și Str. Roșiori se va realiza un drum de incintă de lățime 6,00 m, care să asigure legătura între cele două carosabile.

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime: pentru locuințe colective: S+P+4E+ER (cca. 156 apartamente) - Hmax la cornișă=22,00 m

Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi zonă verde, cu obligația de a amenaja un loc de joacă pentru copii, în suprafață de cca 600 mp.

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2 din înălțimea maximă a clădirilor, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Z3 (7.565 mp)

Ocupă zona nord-estică a incintei studiate, de o parte și cealaltă a drumului colector propus și este destinată locuințelor individuale (22 loturi propuse destinate locuințelor în regim izolat, cuplat, înșiruit).

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 1,2
- Regim de înălțime propus pentru locuințe individuale: S+P+1E+M/ER - Hmax la cornișă=7,50 m, respectiv Hmax la coamă=12,00 m,
Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Aliniamente obligatorii ale locuințelor individuale față de limitele de proprietate ale loturilor:

- min. 4,00 m ÷ max. 6,00 m de la frontul stradal
- min. H/2, dar nu mai puțin de 3,50m față de limitele laterale ale lotului
- min. 5,00 m față de limita de proprietate din spate a lotului

Capacitatea maximă de parcaje care pot fi asigurate în interiorul zonei reglementate este de 358 locuri de parcare la sol (subzona Z1 și subzona Z2), la care se adaugă parcajele locuințelor individuale (22 locuri în subzona Z3).

Circulația:

Zona studiată este străbătută pe direcția est – vest de Calea Aurel Vlaicu, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Calea Aurel Vlaicu este de 26 m, cu 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană destinată transportului în comun – linii tramvai.

Pentru deservirea rutieră a obiectivului se propune:

- amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o bandă de circulație pe sens, lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, drum de categoria 3, cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu)

- prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei.

Pentru o etapă de perspectivă se prevede dublarea accesul carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin drum cu două benzi de circulație/sens, realizat prin dublarea carosabilului pe terenul învecinat la limita de est, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Această etapă de perspectivă va avea ca obiect circulația comună între parcela aparținând S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. și parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L și se va realiza o dată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat. Propunerea este realizabilă doar în condițiile încheierii unui acord între cele două societăți cu privire la circulația comună, precum și demararea investiției pe parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități existente pe Calea Aurel Vlaicu (energie electrică, apă-canal, gaze naturale),

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 806 din 15 mai 2014, prelungit până la data de 15.05.2016:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	136355851/02.06.2015
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – protecție civilă	968/14/SU-AR/21.07.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	721/14/SU-AR/21.07.2014
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	523/24.06.2014
5	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	8838/22.07.2014
6	O.C.P.I. Arad	PV recepție Nr.640/2015
7	E-on Gaz	345/15.05.2015
8	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	231/22.07.2015
9	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	11946/03.07.2014
10	P.M.Arad – Comisia de sistematizare a circulației	Nr.ad.39349/01.07.2015
11	CET ARAD	3129/18.06.2014
12	IPJ ARAD – SERVICIUL RUTIER	250227/08.07.2015
13	SN-CFR	5/3/2/CTE/992/30.07.2014
14	PMA-DIRECTIA TEHNICĂ	42843/T4/16.07.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.07.2015 și a depunerii cu nr. 58333/16.09.2015 a completărilor solicitate prin adresa nr.46208/A2/21.08.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 17/ 22.09.2015.

În data de 24.11.2015 s-a analizat proiectul de hotărâre 280/2015 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) pentru obiectivul “Complex rezidențial și de servicii, Calea Aurel Vlaicu nr.14, municipiul Arad, în cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad - Comisia de Sănătate, Familie, Protecție Socială, Cultură, Culte, Învățământ, Relații Externe, Juridic, care, cu unanimitate de voturi, solicită refacerea documentației, în sensul includerii unui parc cu locuri de joacă pentru copii. Ca urmare a celor de mai sus, solicitările de revizuire și redepunere a documentației s-au făcut prin adresele nr.ad. 46208/A2/11.12.2015 și nr.ad.78567/16.12.2015.

Documentația revizuită conform solicitărilor a fost redepusă cu nr. 971/07.01.2016 și completată cu nr. 3198/19.01.2016. S-a emis pentru documentația revizuită Avizul tehnic nr. 1/20.01.2016.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	326/ 2014
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	Complex rezidențial și de servicii
Conținut volum:	Documentație aprobare P.U.Z. □ i R.L.U.
Amplasament:	Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

Beneficiar:	S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.
C.U.I.	RO 18236250
Adresa:	București, Sector 1, Str. Ady Endre nr. 7, parter, birou 1

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E
Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU
Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU
Drumuri: ing. Florin COȘOVEANU

Întocmit: arh. Doriană BALOGH

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI	
	Certificat de Urbanism Nr. 806/15.05.2014	
	Extras de Carte Funciară nr. 343892 Arad	
	Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad nr. 8838/22.07.2014	
	Aviz de amplasament nr. 11946/03.07.2014 Compania de Apă Arad	
	Aviz de amplasament nr. 136355851/02.06.2015 Enel Distribuție Banat	
	Aviz de principiu nr. 345/15.05.2015 E-on Gaz S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 264/22.07.2015 Telekom S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 3129/18.06.2014 CET Hidrocarburi S.A.	
	Aviz I.S.U. Arad - Grupul de pompieri "Vasile Goldi" nr. 721/14/SU-AR/21.07.2014	
	Aviz I.S.U. Arad - Protecția Civilă nr. 968/14/SU-AR/21.07.2014	
	Notificare Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad nr. 523/24.06.2014	
	Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Arad - Serviciul Rutier nr. 250 227/08.07.2015	
	Adresă Serviciul Dezvoltare Urban-ă și Protejare Monumente nr. 38100/A2/23.06.2015	
	Aviz Comisia de Sistemizare a Circulației P.M.A. nr. 39349/01.07.2015	
	Aviz Direcția Tehnică a P.M.A. - Biroul Transporturi, Întreținere și Reparații Căi Comunicații	
	Adresă CNCFR S.A. Sucursala Timișoara nr. 5/3/2/CTE/992/30.07.2014	
	Aviz de Oportunitate nr. 07/17.04.2014	
	Acord Comisia Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 32328/A2/ 21.07.2014	
	Proces Verbal de Recepție O.C.P.I. Nr. 640/2015	
	Studiu geotehnic	
V.	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
VI.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	

B. PIESE DESENATE:

1.	ÎNCADRARE IN ZONĂ	01 S
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ETAPA I	02 A
4.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ETAPA II	03 A
5.	REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII SANITARE	01 ED
6.	REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII ELECTRICE și IGAZ NATURALE	02 ED
7.	CIRCULAȚIA TERENURILOR - ETAPA I	04 A
8.	CIRCULAȚIA TERENURILOR - ETAPA II	05 A
9.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ETAPA I	06 A
10.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ETAPA II	07 A
11.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE ETAPA I	08 A
12.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE ETAPA II	09 A
13.	PROFILE STRADALE PROPUSE	10 A

Întocmit:

arh. Dorian BALOGH

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **Complex rezidențial și servicii**
- Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14
- Număr proiect: 326/2014
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Str. Ady Endre nr. 7, parter, birou 1, în vederea studierii condițiilor de amplasare a unor clădiri rezidențiale și pentru servicii/comerț într-o subzonă având aceeași destinație conform PUZ aprobat, având ca vecinătăți subzone rezidențiale relativ dense (blocuri P+4, locuințe individuale) și servicii/comerț (Europe Logistics, Atrium Mall).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 806 din 15.05.2014 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasat la nord față de Cala Aurel Vlaicu, cu acces direct dinspre aceasta, având o suprafață de **34.573 mp**, conform Extrasului CF nr. 343892 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - clădiri comerciale/servicii Parter înalt/P+1
 - construcții locuire colectivă S+P+4+ER
 - locuințe individuale/înșiruite S+P+1+M/Er
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi și plantate, loc de joacă;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 40 - activități industriale și de depozitare. Funcțiunea dominantă a zonei - activități industriale și de depozitare, funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei.

Această funcțiune - unități industriale poluante I40b - a fost modificată prin P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în zonă rezidențială și de servicii.

B. Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, cu o valabilitate de 7 ani (acest P.U.Z. a expirat în 2014).

- Funcțiunea dominantă: locuire colectivă S+P+3E÷7E, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial) 2S+P+3E÷10E
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: perdele de protecție cu valoare de parc, centru sportiv
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă, instituții și servicii
- Interdicții permanente: unități industriale și depozitare

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Cartierul Aurel Vlaicu, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei cu aleași nume, este cel mai dens populat cartier al Municipiului Arad, datorită locuințelor colective în regim de înălțime P+4 ÷ P+10 construite începând din anii '60-'70, având o pondere majoră în peisajul arhitectural al cartierului.

Calea Aurel Vlaicu este o importantă arteră de circulație a municipiului, asigurând legătura dintre zona centrală a orașului și drumul național Arad-Nădlac DN 7. De-a lungul acestei artere au funcționat diversele centre industriale ale Aradului, cum sunt Fabrica de Mobilă IMAR, Întreprinderea Strungul, Fabrica de vagoane călători, Fabrica de spirt și drojdie, etc. Datorită evoluției economice a orașului, zonele industriale au fost relocate, iar terenurile aferente fabricilor menționate au fost – în marea majoritate – supuse unor reconversii funcționale, astfel încât terenul aferent acestora să fie utilizat la maximum de potențial. Datorită suprafețelor generoase de teren apărute de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, dar și a numărului mare de rezidenți ai cartierului, Calea Aurel Vlaicu a devenit o importantă arteră comercială a Aradului, de-a lungul căreia sunt funcționale astăzi 2 centre comerciale tip mall, numeroase spații comerciale de dimensiuni mici/medii, dar și showroom-uri ale diverselor reprezentanțe.

În particular, incinta studiată a fost printre primele zone de producție dezafectate în cartierul Aurel Vlaicu, aceasta fiind propusă spre dezafectare și reconversie în zonă comercială și rezidențială prin inițiativa vechiului proprietar (S.C. IMAR S.A.), prin Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”. În incinta studiată au fost desființate toate clădirile aparținând vechii fabrici de mobilă.

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți destinate atât locuirii colective și individuale, cât și instituțiilor publice și comerțului, oferă bune premize pentru realizarea complexului rezidențial și de servicii propus. Revitalizarea propusă este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone amplasată relativ central și neutilizată încă la potențialul maxim.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la nord de Calea Aurel Vlaicu, între Str. 6 Vânători/Autogara Arad și Str. Roșiori (înspre zona UTA). Incinta cu propuneri este situată la cca. 280 m vest față de intersecția străzii Calea Aurel Vlaicu și Str. 6 Vânători. Terenul aparținând beneficiarului investiției are suprafața totală de 288.473 mp (teren aferent fostei fabrici de mobilă IMAR S.A.), studiată în P.U.Z.-ul „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, cu acces dinspre Calea Aurel Vlaicu, Str. Roșiori, Str. 6 Vânători și Str. Curtici. Într-o primă etapă, investitorul propune reamenajarea unei zone în suprafață de 34.573 mp, urmând ca după finalizarea construcțiilor propuse, să continue dezvoltarea urbanistică a zonei în concordanță cu propunerile inițiale, corelate cu cerințele pieței imobiliare.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Sud: Calea Aurel Vlaicu
- Nord: incinta fostei Fabrici de mobilă IMAR S.A., dezafectată
- Est: zonă instituții publice și servicii (centre comerciale, financiar-bancare, birouri premium) propusă prin P.U.Z. aprobat, beneficiar S.C. Europe Logistics S.R.L. București
- Vest: locuințe colective P+4, locuințe individuale, Str. Roșiori

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona central-vestică a Mun. Arad, la nord de Calea Aurel Vlaicu, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, cu CTN = 108,40 NMN (sud) ÷ 109,10 NMN (nord).

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Mureșului. Terenul este relativ plan, se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Hidrogeologic, amplasamentul nu se află în zona de influență a vreunui emisar, eventuale variații ale nivelului apei subterane putându-se datora doar variațiilor de volum ale precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \div 0,80\text{m}$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu geotehnic: „Construire complex rezidențial și de servicii”- faza PUZ, geologia regiunii și prevederile STAS 1242/4–85, s-a apreciat că sunt necesare 3 foraje - F1, F2, F3 de maxim 4,00 m.

Forajele au fost realizate cu o foreză mecanică, recuperajul obținut fiind de cca. 80-90%.

În urma realizărilor prospecțiunilor de teren prezentate mai sus, în forajul F1 a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- sol vegetal în grosime de 0,10 m (0,00 m-0,10 m);
- umplutură argiloasă cu resturi de materiale de construcții de 1,00 m grosime (-0,10 m-1,10 m);
- argilă plastic tare maronie negricioasă de 0,60 m (-1,10 m-1,70 m);
- argilă prăfoasă plastic consistentă gălbuie cu concrețiuni carbonatice de 1,10 m grosime (1,70 m-2,80 m);
- argilă cenușie vineție cu concrețiuni carbonatice, puternice limonizări, rar pietriș, microfosiliferă de 1,20 m grosime (-2,80-4,00 m); Strat neepuizat.

Apa subterană:

Nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimea de - 3,50 m față de CTN în forajul F3.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de - 2,50 m față de CTN.

Concluzii și recomandări:

- Terenul de fundare este constituit din stratul de argilă prăfoasă plastic consistentă.
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m față de cota terenului natural, din punctul de execuție al forajului F3.

Recomandări:

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea de minim 1,30m. În calculul terenului de fundare presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 250$ kPa.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția est – vest de Calea Aurel Vlaicu, cea mai solicitată arteră de circulație a municipiului, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Calea Aurel Vlaicu este de 26 m, cu 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană destinată transportului în comun – linii tramvai. Calea Aurel Vlaicu aparține domeniului public, în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 2. Lucrările propuse la această arteră prin programul de dezvoltare BERD – Reabilitare transport urban, constând în refacerea sistemului rutier, refacerea infrastructurii și suprastructurii liniilor de tramvai, asigurarea semaforizării și refacerea rețelelor edilitare aflate în ampriza străzii – au fost finalizate, astfel încât Calea Aurel Vlaicu este în prezent complet modernizată, asigurând o bună fluentă a traficului auto și un înalt grad de confort și siguranță a călătorilor în cadrul transportului public (linii tramvai).

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinație comercială (instituții publice și servicii propuse prin PUZ-uri aprobate), căi de comunicație (carosabile și pietonale) și funcțiune rezidențială (blocuri P+4, dar și locuințe individuale P, P+1) existentă, dar și propusă prin PUZ-uri aprobate).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă. Funcțiunea dominantă a zonei (conform PUZ-uri aprobate) este instituții publice și servicii, completată de funcțiunea rezidențială. Astfel, funcțiunile existente și propuse se susțin reciproc. În zona generală de amplasament există importante activități comerciale (Atrium Mall), adecvate unui cartier dens populat.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume blocuri P+4 și locuințe individuale P, P+1, dar și dotări tehnico-edilitare (post de transformare al Electrica Banat S.A.) și linii de cale ferată industriale, parțial dezafectate.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Terenul nu este grevat de sarcini; acesta este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. Complexul Rezidențial Arcade S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară nr. 343892 Arad. Pe parcursul derulării prezentei documentații, incinta totală aparținând investitorului, în suprafață de 19 ha, compusă din numeroase parcele, a fost unificată și ulterior dezmembrată, rezultând – pentru suprafața studiată în PUZ – un singur imobil (prin unificarea terenurilor înscrise în Extrasele de Carte Funciară nr. 313764, 313746, 313747, 313759, 313784 și 313760 Arad).

Ținând cont de specificul investiției – complex rezidențial și de servicii, nu au fost remarcate în zonă **disfuncționalități** semnificative.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există conducte de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există de linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune, iar pe Str. Roșiori funcționează un post de transformare al Electrica Banat S.A.

2.7. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui complex rezidențial și de servicii, zona fiind destinată în prezent unor astfel de funcțiuni prin PUZ-uri aprobate. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiunea rezidențială completată de comerț și servicii.

Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Funcțiunea unități industriale poluante I40b (UTR 40 conform PUG și RLU aprobat) - a fost modificată prin P.U.Z.-uri aprobate „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” și „Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective”.

- Funcțiunea dominantă: locuire colectivă, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial)
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: perdele de protecție cu valoare de parc, centru sportiv
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă, instituții și servicii
- Interdicții permanente: unități industriale și depozitare
- P.O.T. maxim 25,79% zonă locuire (C.U.T. max 2,30), respectiv 22,43% zonă clădiri birouri și centru comercial (C.U.T. max. 1,95).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = - 1,30$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată (iunie 2015) la adâncimea de 3,50 m față de nivelul terenului actual. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 2,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului „COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII” urmează a se asigura în principal din strada Calea Aurel Vlaicu prin amenajarea unui drum colector nou și ca acces rutier secundar, prin intermediul străzii colectoare Roșiori existente.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, drum de categoria 3, cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu)

- prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei

- sistematizare verticală
- amenajare drumuri de incintă care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei
- lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu și, cu rol secundar, dinspre Str. Roșiori. Accesul dinpre Calea Aurel Vlaicu este dublat de accesul propus pe terenul vecin (la est); după realizarea ambelor accese, se propune transformarea acestui tronson în carosabil cu două benzi de circulație/sens, cu acordul ambilor investitori. Astfel, accesul carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu se va amenaja în 2 etape:

- **Etapa 1:** Drum cu o banda de circulație/sens, racordat la Calea Aurel Vlaicu printr-o intersecție în "T", realizat la limita estică a incintei
- **Etapa 2:** Drum cu 2 benzi de circulație/sens, realizat prin dublarea carosabilului pe terenul învecinat, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. □i realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L. – această etapă se va realiza o dată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat. Aceasta este o ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. □I PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.; REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. □I S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM □I DE DEMARAREA INVESTIȚIE PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe strada Calea Aurel Vlaicu și strada Roșiori existentă. Structura rutieră pentru realizarea străzii nou propuse va avea stratul de uzură realizat din pavaie din beton, cu scopul menținerii unei viteze de circulație reduse de-a lungul străzii:

- 10 cm strat pavele din beton
- 6 cm pat nisip granulație 0/4 mm compactat
- GEOTEXTIL
- 20 cm strat pietriș 0/16 mm compactat
- 40 cm strat de balast compactat

Structura rutieră pentru prelungirea propusă a străzii Roșiori va prelua stratificația carosabilului existent.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă.

Se vor amenaja trotuare prin care se asigure accesul pietonal la obiectivele ce se vor realiza pe amplasament și platforme parcare care sa deservească clădirile propuse. Aceste parcaje se vor realiza cu drum interior de circulație cu îmbrăcăminte asfaltică și parcări la 90°, cu îmbrăcăminte din dale de beton prefabricate.

Pe aceste platforme se prevede amplasarea gurilor de scurgere care să evacueze apele meteorice la canalizarea pluvială care se va executa.

Circulația se va reglementa prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor publice, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

Amenajarea accesului rutier se va realiza prin lărgire asimetrică, doar pe partea stângă pe terenul beneficiarului.

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 280 m față de incinta cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol **358 locuri parcare**, care să deservească spațiile comerciale și locuințele colective (subzona Z1 și Z2), iar pentru loturile individuale (subzona Z3) vor fi amenajate min. 1 parcaj/lot.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unui complex rezidențial și de servicii și a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - clădiri comerciale/servicii Parter înalt/P+1
 - construcții locuire colectivă S+P+4+ER (cca. 305 apartamente)
 - locuințe individuale S+P+1+M/Er (22 loturi)
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi □i plantate, loc de joacă;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

Zona studiată are **6,50 ha**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **34.573 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la racordul la Calea Aurel Vlaicu a principalului drum de acces propus și la racordurile la utilitățile publice din zonă.

Zonificarea propusă cuprinde **3 zone** destinate unor funcțiuni distincte, respectiv:

Z1 (11.944 mp)

Ocupă zona frontului stradal la Calea Aurel Vlaicu, pe o adâncime de 140 m. Este o zonă mixtă, cu **dotări comerciale și servicii** cu regim de înălțime Parter înalt/P+1, completată de **funcțiunea rezidențială** cu regim de înălțime S+P+4+ER.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Construcții propuse:

- A. Centru comercial și servicii, Parter înalt/P+1, cu locuințe colective la etajele superioare

(1E÷4E+ER)

Sc = 2.000mp

Sd = 7.500mp

- B. Locuințe colective S+P+4E+ER

Sc = 1.500mp

Sd = 18.000mp

Construcția comercială propusă va avea regimul de înălțime Parter înalt/P+1, parțial cu accente verticale P+4E+ER pentru locuințe colective. Vor fi amenajate cca. 8 apartamente/nivel (cca. **149 apartamente**). Clădirile vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA, în funcție de destinația clădirii. Pentru accesul la construcție se vor realiza alei pietonale. În jurul clădirii comerciale vor fi amenajate la sol un număr de 40 parcaje auto, iar în jurul locuințelor colective vor fi amenajate cca. 125 locuri parcare.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Z2 (15.064 mp)

Ocupă zona nord-vestică a incintei studiate, până la Str. Roșiori și este destinată **locuirii colective**.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei, cât și dinspre Str. Roșiori. Între drumul propus și Str. Roșiori se va realiza un drum de incintă de lățime 6,00 m, care să asigure legătura între cele două carosabile.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+4E+ER

Sc = 3.500mp

Sd = 21.000mp

Construcțiile propuse vor avea ca funcțiune principală funcțiunea rezidențială. Vor fi amenajate cca. **156 apartamente**. Clădirile de locuințe colective vor avea regimul de înălțime S+P+4E+ER și vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri din cărămizi cu goluri verticale/BCA. Pentru accesul la construcții se vor realiza alei pietonale. În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol un număr de 193 parcaje auto.

Apartamentele de la parter vor avea amenajate curți proprii.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde. În cadrul zonei verzi va fi amenajat un **loc de joacă** pentru copii, în suprafață de cca. 600 mp.

Z3 (7.565 mp)

Ocupă zona nord-estică a incintei studiate, de o parte și cealaltă a drumului colector propus și este destinată **locuirii individuale**.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Construcții propuse:

A. Locuințe individuale S+P+1+M/Er

Sc = 2.400mp

Sd = 7.200mp

Se vor realiza aprox. **22 loturi** destinate locuirii în regim izolat sau cuplat (suprafață parcelă 245 mp/ 249 mp) și înșiruit (suprafață parcelă 166 mp). Locuințele vor avea regimul de înălțime S+P+1E+M/Er și vor fi realizate dintr-o structură mixtă din zidărie cu goluri verticale/BCA și stâlpișori, grinzi și planșee de beton armat. Fiecare lot va avea asigurat minim un loc de parcare sau garaj.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 10.000 mp

Sd total = 53.700

S teren = 34.573 mp

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z1 (11.944 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Propus	
		mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	2.000	16,75
02.	Locuințe colective	1.670	13,98
03.	Locuințe individuale	-	-
04.	Carosabile	1.322	11,07
05.	Drumuri de incintă, parcaje	4.245	35,54
06.	Alei pietonale	460	3,85
07.	Zone verzi amenajate	2.247	18,81
TOTAL GENERAL		11.944	100

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z2 (15.064 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Propus	
		mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	-	-
02.	Locuințe colective	3.330	22,10
03.	Locuințe individuale	-	-
04.	Carosabile	602	4,00
05.	Drumuri de incintă, parcaje	6.418	42,60
06.	Alei pietonale	730	4,85
07.	Zone verzi amenajate	3.984	26,45
TOTAL GENERAL		15.064	100

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z3 (7.565 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Propus	
		mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	-	-
02.	Locuințe colective	-	-
03.	Locuințe individuale	2.400	31,73
04.	Carosabile	750	9,91
05.	Drumuri de incintă, parcaje	430	5,68
06.	Alei pietonale	410	5,42
07.	Zone verzi amenajate	3.575	47,26
TOTAL GENERAL		7.565	100

BILANȚ TERITORIAL AL INCINTEI STUDIATE (34.573 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent (conform PUZ aprobat prin HCLM nr. 230/2007 „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”)		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	5.780	16,72	2.000	5,78
02.	Locuințe colective	6.350	18,37	5.000	14,46
03.	Locuințe individuale	-	-	2.400	6,94
04.	Carosabile, parcaje	9.535	27,58	13.767	39,83
05.	Alei pietonale	2.130	6,16	1.600	4,63
06.	Zone verzi amenajate	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL		34.573	100	34.573	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ (indicatori medii)		EXISTENT	PROPUS		
			Z1	Z2	Z3
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	22,10 %	40,00 %	30,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,97	2,40	2,40	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 343892 Arad	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință curți construcții, mărginită pe 2 laturi de zone comerciale, respectiv locuințe colective și individuale, iar pe latura sudică de Calea Aurel Vlaicu.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelul terenului natural este cuprins între 108,40 NMN (sud) și 109,10 NMN (nord). CTS preconizat este 109,00 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

În principiu, clădirile având diverse destinații și regim de înălțime sunt grupate distinct în teren. Astfel, clădirea cu funcțiuni comerciale și de servicii va fi amplasată în zona sudică a incintei, în apropierea arterei Calea Aurel Vlaicu, cu laturile paralele cu aceasta. Perimetral sunt amenajate alei pietonale, parcaje/aprovizionare și zone verzi.

Locuințele colective sunt amplasate în zona mediană până spre limita nordică și vestică a incintei, cu laturile paralele cu direcția străzii Calea Aurel Vlaicu.

În zona nord-estică a incintei sunt grupate loturile individuale, care astfel sunt protejate prin distanță de zgomotul produs de traficul auto care se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul stradal este situat la **15,00 m** față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu (sud), continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 "Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective" (amplasament – la est de incinta cu propuneri).

Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate:

- sud (Calea Aurel Vlaicu): 15,00 m
- vest: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor individuale față de limitele de proprietate ale loturilor:

- min. 4,00 m ÷ max. 6,00 m de la frontul stradal

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

- Construcție comercială și de servicii P înalt/P+1, respectiv 10,00 m față de C.T.S.
- Locuințe colective S+P+4E+ER, respectiv 22,00 m față de C.T.S.
- Locuințe individuale S+P+1E+M/Er, respectiv 12,00 m față de C.T.S.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru fiecare subzonă:

Z1 (11.944 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40

Z2 (15.064 mp)

- P.O.T. 30,00 %

- C.U.T. 2,40

Z1 (7.565 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 15% din aria subzonei Z1. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 2 mp/locatar în subzona Z1, Z2 și Z3. Procentul mediu de zone verzi pentru întreaga incintă este de 20,00%.

În cadrul zonei verzi din Z2 va fi amenajat un **loc de joacă** pentru copii, în suprafață de cca. 600 mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va realiza de la rețeaua de apă PE-HD PE100, Pn6, Dn200mm existentă pe Calea Aurel Vlaicu, printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate, la fiecare clădire. În căminul de apometru se propune montarea unui distribuitor de apă rece care va alimenta fiecare clădire în parte prin intermediul a câte unui contor de apă rece.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la construcțiile comerciale și rezidențiale vor fi deversate în colectorul menajer existent pe Calea Alurel Vlaicu, evacuate gravitațional de la fiecare clădire, printr-o rețea de cămine.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor, cât și de pe platformele de parcare, vor fi deversate în colectorul pluvial existent pe Calea Alurel Vlaicu.

Apele pluviale rezultate de pe platformele de parcaje vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare din incintă (din tuburi PVC, sau polipropilenă cu Dn 110 – 800 mm) spre cămine de vizitare și în final într-un separator de hidrocarburi cu decantor de nămol, amplasat la limita de proprietate. Din Separatorul de hidrocarburi apele convențional curate se vor deversa în rețeaua publică pluvială existentă pe Calea Alurel Vlaicu.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza print bransamente separate de presiune joasă din polietilena, cuplate la conducta de distribuție de presiune joasă existentă amplasată pe Calea Aurel Vlaicu.

Fiecare clădire va avea centrale termice proprii, amplasate în zone special amenajate.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori, obiectivele propuse a fi construite în zona studiată vor avea un post de transformare 20/0,4 kV propriu. Se propune ca alimentarea cu energie electrică a postului de transformare să se facă din linia electrică aeriană de medie tensiune existentă pe Calea Aurel Vlaicu.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul lipsei tensiunii în rețea, obiectivele comerciale din zona studiată vor fi dotate cu grupuri electrogene proprii, amplasate în spațiile tehnice ale clădirilor, care vor acoperi necesarul de putere electrică atât pentru consumatorii vitali (stații de pompare de incendiu, iluminat de evacuare, etc.) cât și pentru cei nevitali.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentare ascensoare și scări rulante, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.). Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Pentru fiecare obiectiv, alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii respective, prin intermediul tablourilor electrice secundare amplasate pe nivele și împărțite pe zone. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja în cadrul platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 280 m față de incinta cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol **358 locuri parcare**, care să deservească spațiile comerciale și locuințele colective (subzona Z1 și Z2), iar pentru loturile individuale (subzona Z3) vor fi amenajate min. 1 parcaj/lot.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

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 pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există risc de alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă 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 incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

La limita estică a loturilor individuale (împre incinta Europe Logistics) se propune realizarea unei zone verzi cu valoare de perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Funcțiunea unități industriale poluante I40b (UTR 40 conform PUG și RLU aprobat) - a fost modificată prin P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, cu funcțiunea locuire colectivă, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial).

Datorită funcțiunii activității industriale și depozitare predominantă pentru UTR 40, modificată prin PUZ-uri aprobate cu funcțiunea comercială/servicii și rezidențială în subzona studiată, adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri comerciale și rezidențiale ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare. Interdicțiile permanente sunt unități industrie și depozitare.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate. Pentru dotările comerciale se prevăd instalații de condiționare a aerului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Calea Aurel Vlaicu: categoria de interes local
- Magistrale utilități, dispuse de-a lungul stăzii Cala Aurel Vlaicu: categoria de interes local

Intervențiile la dotările de interes public existente se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Calea Aurel Vlaicu și străzi colectoare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Pentru asigurarea dezvoltării ulterioare a zonei, se va crea un nou tronson de stradă, perpendicular pe Calea Aurel Vlaicu, realizat în **etapa 1** ca drum cu dublu sens, cu prospectul stradal 7,00 m. Din această cauză, o suprafață de teren de 3.717 mp va trece din domeniul privat în domeniul public și va fi amenajată cu zonă carosabilă (prospect 7,00 m), alei pietonale (2,00 m) și zone verzi de protecție carosabil (1,95 m). Aceasta este materializată în planșă "Circulația terenurilor etapa 1" 04 A.

În **etapa 2** – ETAPĂ DE PERSPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.. REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE

LOGISTIC S.R.L. PRECUM ÎN DEZAMORZAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L. În această etapă, o suprafață de teren de 3.783 mp va trece din domeniul privat în domeniul public și va fi amenajată cu zonă carosabilă (prospect 7,00 m), alei pietonale (2,00 m) și zone verzi de protecție carosabil (1,95 m). Aceasta este materializată în planul "Circulația terenurilor etapa 2" 05 A.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 40. Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile din P.U.Z. "Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad" - zonă locuire colectivă, instituții și servicii.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – comerț și servicii, locuințe colective și individuale

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea locuirii, a comerțului și serviciilor din municipiu, deci cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Aurel Vlaicu, dar și al întregului oraș.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale ce să confere personalitate acestei zone a cartierului Aurel Vlaicu

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 40 AFERENT "COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitaaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor în zona studiata, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad – UTR 40 conform PUG aprobat.

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

- schimbarea funcțiunii actuale a incintei studiate – zonă depozitare/industrie – în concordanță cu funcțiunea oportună zonei – locuire și servicii/comerț. Funcțiunea unități industriale poluante I40b a fost modificată prin P.U.Z. aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007 „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în funcțiune rezidențială și de servicii.
- crearea unui drum public perpendicular pe Calea Aurel Vlaicu, pentru accesul la clădirile propuse în incinta studiată, dar și pentru crearea premizelor de dezvoltare ulterioară a zonei învecinate la nord și est
- crearea de zone verzi unitare, cu arie compactă.

Zona studiată are suprafața de **6,50 ha**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului/ieșirii carosabile și pietonale dinspre Calea Aurel Vlaicu și Str. Roșiori, și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **34.573 mp** conform Extras CF nr. 343892 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la re-mobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiunilor complementare locuirii – servicii, comerț, locuințe colective S+P+4E+ER și locuințe individuale S+P+1+M/Er.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferentă terenului care face obiectul investiției propuse, din zonă depozitare/industrie în zonă rezidențială și funcțiuni complementare, adecvată amplasamentului.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

La zona destinată comerțului și serviciilor se vor amenaja accese separate pentru aprovizionare și consumatori.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 806/15.05.2014, eliberat de Primăria Mun. Arad.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentul stradal este situat la 15,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu, continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 "Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective" (amplasament la est de incinta cu propuneri).

Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiune comerț/servicii (ISco40a) față de limitele de proprietate:

- sud (Calea Aurel Vlaicu): 15,00 m
- vest: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective (LI40c) față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor individuale (LM40c) față de limitele de proprietate:

- min. 4,00 m ÷ max. 6,00 m de la frontul stradal
- min. H/2m, dar nu mai puțin de 3,50 m față de limitele laterale ale lotului pentru locuințe individuale/cuplate
- min. 5,00 m față de limita de proprietate din spate a lotului

Nu se vor amplasa clădiri de locuit la distanță mai mică decât 5,00 m față de parcaje, conform prevederilor Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 (LMc).

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea **construcțiilor** de locuințe colective și individuale trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (nord), să se asigure durată minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă. Se va evita orientarea spre nord a încăperilor de locuit.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu și, cu rol secundar, dinspre Str. Roșiori.

Accesul dinspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza în 2 etape:

Etapa 1: Drum cu o bandă de circulație/sens, racordat la Calea Aurel Vlaicu printr-o intersecție în "T", realizat la limita estică a incintei

Etapa 2: ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.; REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L. În această etapă, drumul având propsectul carosabilului de 7,00 m existent, este dublat de accesul propus pe terenul vecin (la est); după realizarea dublării drumului (2 benzi pentru acces în incinte, la limita vestică a terenului S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., respectiv 2 benzi pentru ieșire din incinte, la limita estică a terenului S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.), se propune transformarea acestui tronson în carosabil cu două benzi de circulație/sens, cu acordul ambilor investitori.

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului pe al cărui teren este propus drumul public.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este situat la 15,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu, continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 (ISco40a).

Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor pentru subzona Z1.

Aliniamentul stradal al locuințelor individuale/cuplate sau înșiruite este situat la 4÷6 m față de limita de proprietate a loturilor înspre drumul public nou propus.

Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor pentru subzona Z3.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe laturile est și vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a locuințelor colective este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 7,50 m (LI40c);

- pe latura de vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a clădirilor comerciale/de servicii este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 5,00 m (ISco40a);

- pe laturile laterale ale loturilor destinate locuințelor individuale/cuplate, construcțiile pot fi amplasate la min. H/2 față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de 3,50 m (LM40c);

- pe latura din spate a loturilor propuse, retragerea minimă obligatorie a locuințelor individuale/cuplate sau înșiruite este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita de proprietate;

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu și, cu rol secundar, dinspre Str. Roșiori. Accesul dinpre Calea Aurel Vlaicu este dublat de accesul propus pe terenul vecin (la est); după realizarea ambelor accese, se propune transformarea acestui tronson în carosabil cu două benzi de circulație/sens, cu acordul ambilor investitori. Astfel, accesul carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu se va amenaja în 2 etape:

- o **Etapa 1:** Drum cu o bandă de circulație/sens, racordat la Calea Aurel Vlaicu printr-o intersecție în "T", realizat la limita estică a incintei

- o **Etapa 2:** Drum cu 2 benzi de circulație/sens, realizat prin dublarea carosabilului pe terenul învecinat, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L. – această etapă se va realiza o dată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat. Aceasta este o ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA

SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.; REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Drumul colector nou, cu acces de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu va avea o lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, fiind un drum de categoria 3, cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu. Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului pe al cărui teren este propus drumul public.

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Aceste accese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Terenul va fi parcat anterior trecerii în domeniul public al statului a tronsonului de stradă aferent drumului colector nou propus.

Subzona Z3 va fi parcată respectând următoarele condiții:

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

- Construcție comercială și de servicii P înalt/P+1, respectiv 10,00 m față de C.T.S. (subzona Z1)
- Locuințe colective S+P+4E+ER, respectiv 22,00 m față de C.T.S. (subzona Z1 și Z2)
- Locuințe individuale S+P+1E+M/Er, respectiv 7,50 m la cornișă și 12,00 m la coamă față de C.T.S. (subzona Z3)

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, armonizate.

Procentul de ocupare a terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru întreaga incintă studiată:

Subzona Z1 (comet/servicii și locuințe colective):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40

Subzona Z2 (locuințe colective și funcțiuni complementare):

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 2,40

Subzona Z3 (locuințe individuale/cupate și înșiruite):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Se vor realiza un număr de cca. **305 apartamente**.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și în conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfășurată între 600 mp și 2.000 mp se va asigura câte un loc parcare la 50 mp (Z1). Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei se pot asigura cca. 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte (Z1 și Z2). Pentru fiecare locuință individuală se va asigura min. un loc de parcare în interiorul parcelei, acoperit sau în aer liber (Z3).

Se recomandă comasarea la nivelul solului a parcajelor și înierbarea acestora.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 15,00% din aria subzonei Z1. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 2 mp/locatar în subzona Z1, Z2 și Z3. Procentul mediu de zone verzi pentru întreaga incintă este de minim 20,00%.

În zonele verzi compacte din jurul locuințelor colective se va amenaja minim un loc de joacă pentru copii, conform Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei verzi cu cel puțin 3 arbori de talie înaltă și 5 arbori de talie medie.

Parcajele înierbate pot fi cuantificate în procentul spațiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

Împrejurii:

Împrejuririle în subzonele Z1 și Z2 spre frontul străzilor și pe limitele de proprietate se vor realiza din gard viu de înălțime 1,20 m.

Împrejuririle în subzona Z3 se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,20 m. Spre frontul stradal se recomandă împrejurii transparente.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația locuire colectivă și servicii/comerț ca funcțiuni complementare zonei rezidențiale și locuire individuală/cuplată și înșiruită în regim de înălțime maxim S+P+4E+ER – Isco40a și LI40c, respectiv S+P+1E+M/Er – LM40c.

Subunități:

LI40c – Locuințe colective S+P+4E+ER și funcțiuni complementare locuirii – comerț, servicii

LM40c – Locuințe individuale S+P+1E+M/Er și funcțiuni complementare

ISco40a – Comerț, servicii P înalt, locuințe colective S+P+4E+ER

Cp – Căi de comunicație pietonală

Cc – Căi de comunicație carosabilă prospect 7 m

Cci2 – Căi de comunicație carosabilă de incintă, prospect 6,00 m (Z2)

P 1,2,3 – Alei carosabile și parcaje amenajate la sol

SP 1,2,3 – Zone verzi amenajate

SPc 2 – Zonă loc de joacă

Trama stradală cuprinde un drum principal (drum colector categoria 3 propus, prospect carosabil 7,00 m) și străzi secundare ce deservește parcajele din incintă și asigură accesul la clădiri, cu o lățime a carosabilului de 5,50÷6,00 m, cu dublu sens.

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modificador fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este locuire colectivă și individuală și funcțiuni complementare – comerț, servicii.

2.2. Utilizări permise

Construire locuințe colective și individuale cu funcțiuni complementare la parter.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Realizarea de unități prestări servicii mici (birouri, cabinete medicale, etc.), cu max. 5 angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate cu personal mai numeros, care să deranjeze zona de locuit – subzonele Z2, Z3.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

Este interzisă desfășurarea oricăror activități incompatibile cu funcțiunea de locuire.

2.5. Interdicții temporare

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. se recomandă o subzonificare astfel:

Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă, cu dotări comerciale și servicii, completată de funcțiunea rezidențială:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40
- Regim maxim de înălțime S+P+4E+ER pentru locuințe colective, respectiv Parter înat pentru clădire comerț/servicii
- Spațiu verde minim 15,00% pentru subzonă, se va asigura min. 2mp/locatar pntru funcțiunea rezidențială
- Constucțiile comerciale vor avea asigurate accese separate clienți/personal-aprovizionare

- Pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfășurată între 600 mp și 2.000 mp se va asigura câte un loc parcare la 50 mp. Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei se pot asigura cca. 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. maxim 30%
- C.U.T. maxim 2,40
- Regim maxim de înălțime S+P+4E+ER
- Spațiu verde minim 20,00 %, cu loc de joacă
- Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei se pot asigura cca. 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite și funcțiuni complementare:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,20
- Regim maxim de înălțime S+P+1E+M/Er
- Spațiu verde minim 20,00 %
- Pentru fiecare locuință individuală se va asigura min. un loc de parcare în interiorul parcelei, acoperit sau în aer liber.

REGLEMENTĂRI COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă și individuală
- funcțiuni complementare: servicii și comerț

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor stânenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, noxe, etc.
- Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi

Regim de înălțime:

Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+4E+ER, cu înălțimea maximă la cornișă 22,00 m față de CTS, respectiv 10,00 m față de CTS pentru clădire P înalt comerț/servicii (exclusiv mijloace publicitare)

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+4E+ER, cu înălțimea maximă la cornișă 22,00 m față de CTS

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă 7,50 m, respectiv 12,00 m la coamă, față de CTS

Regim de aliniere:

Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă:

- aliniamentul stradal spre Calea Aurel Vlaicu va fi la 15,00 m
- pe latura est, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de H/2 clădiri propuse, dar nu mai puțin de 5,00 m
- pe latura vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de min. 11,00 m

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite:

- aliniamentul stradal spre drumul colector propus va fi la min. 4,00 m, respectiv max. 6,00 m față de frontul stradal rezultat în urma parcelării
- pe laturile laterale ale loturilor destinate locuințelor individuale/cuplate, construcțiile pot fi amplasate la min. H/2 față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de 3,50 m (LM40c);
- pe pe latura din spate a loturilor propuse, retragerea minimă obligatorie a locuințelor individuale/cuplate sau înșiruite este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita de proprietate;

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- capacitatea maximă de parcaje care pot fi asigurate în interiorul parcelei reglementate este de 380 locuri parcare la sol (Z1 și Z2), la care se adaugă parcajele locuințelor individuale (cca. 21 locuri în Z3).

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: tei
- plantații de protecție caroasabil: salcâm, conifere, Forsitia
- se va amenaja în incintă o zonă verde cu destinația loc de joacă, în suprafață de cca. 600 mp; aceasta poate fi divizată în 2, pentru a deservi uniform subzonele Z1 și Z2

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective:

- P.O.T. maxim 30 %
- C.U.T. maxim 2,40

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite:

- P.O.T. maxim 40 %
- C.U.T. maxim 1,20

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

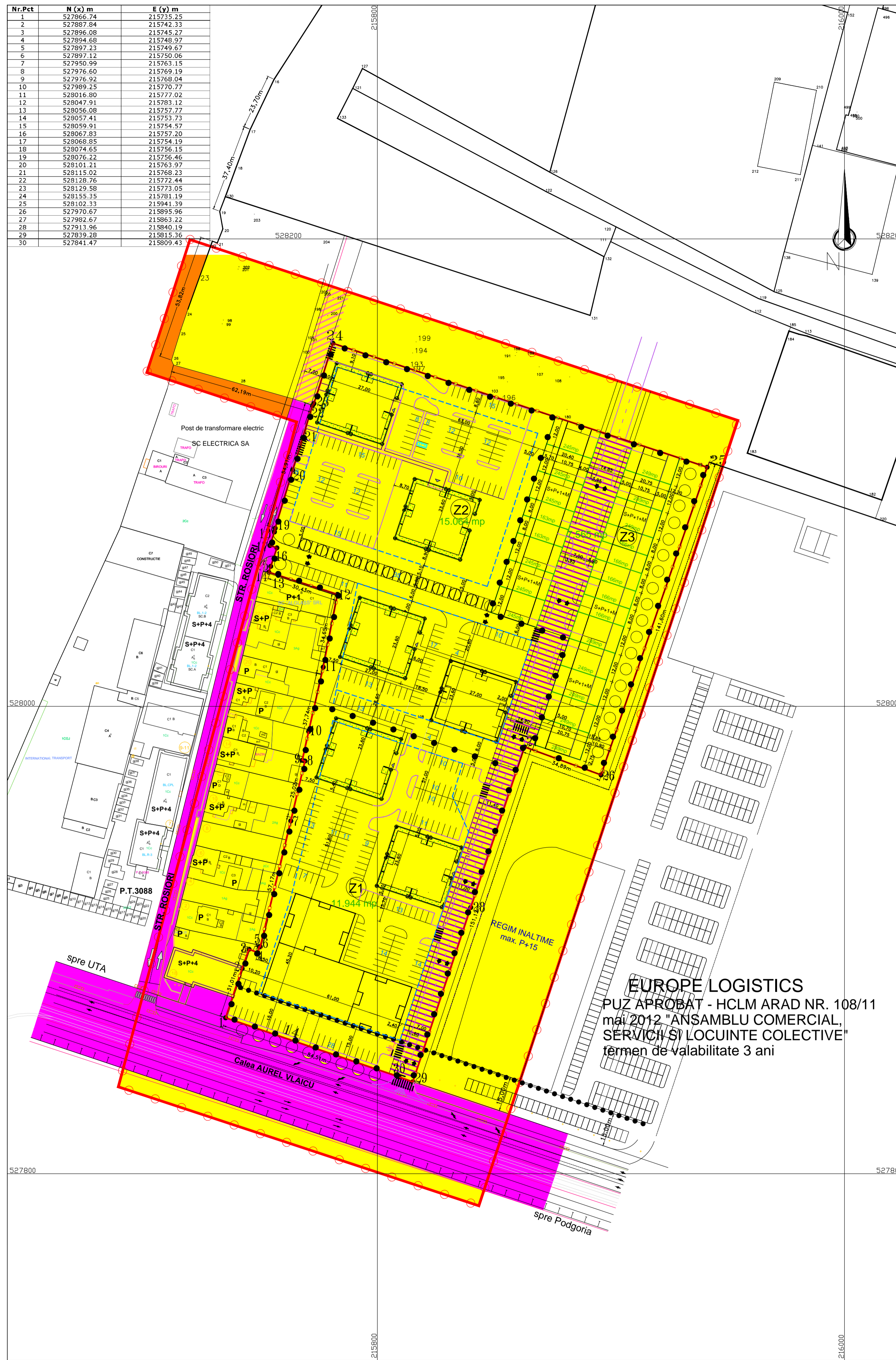
Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

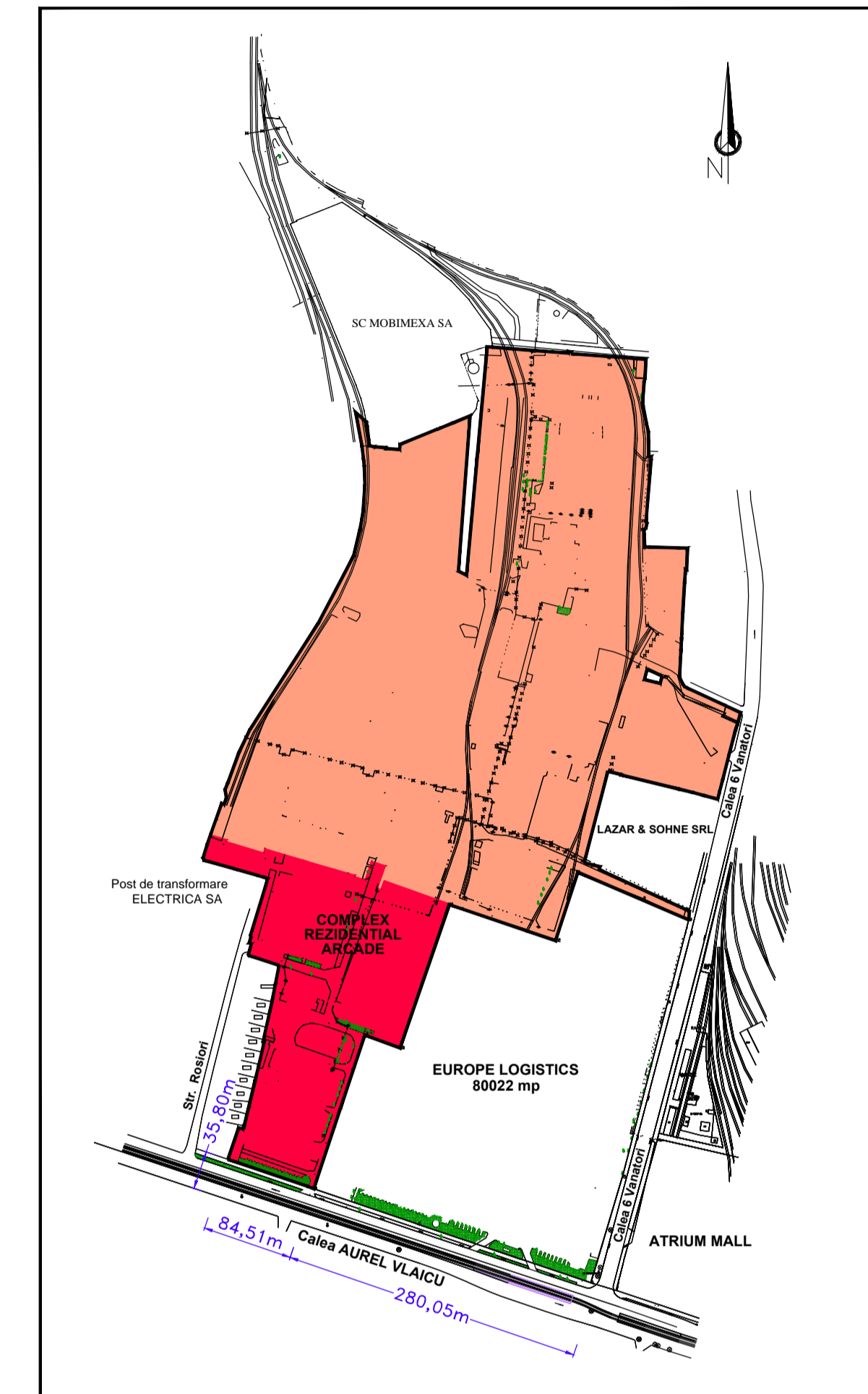


P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

6 CIRCULATIA TERENURILOR ETAPA I

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LEGENDA:

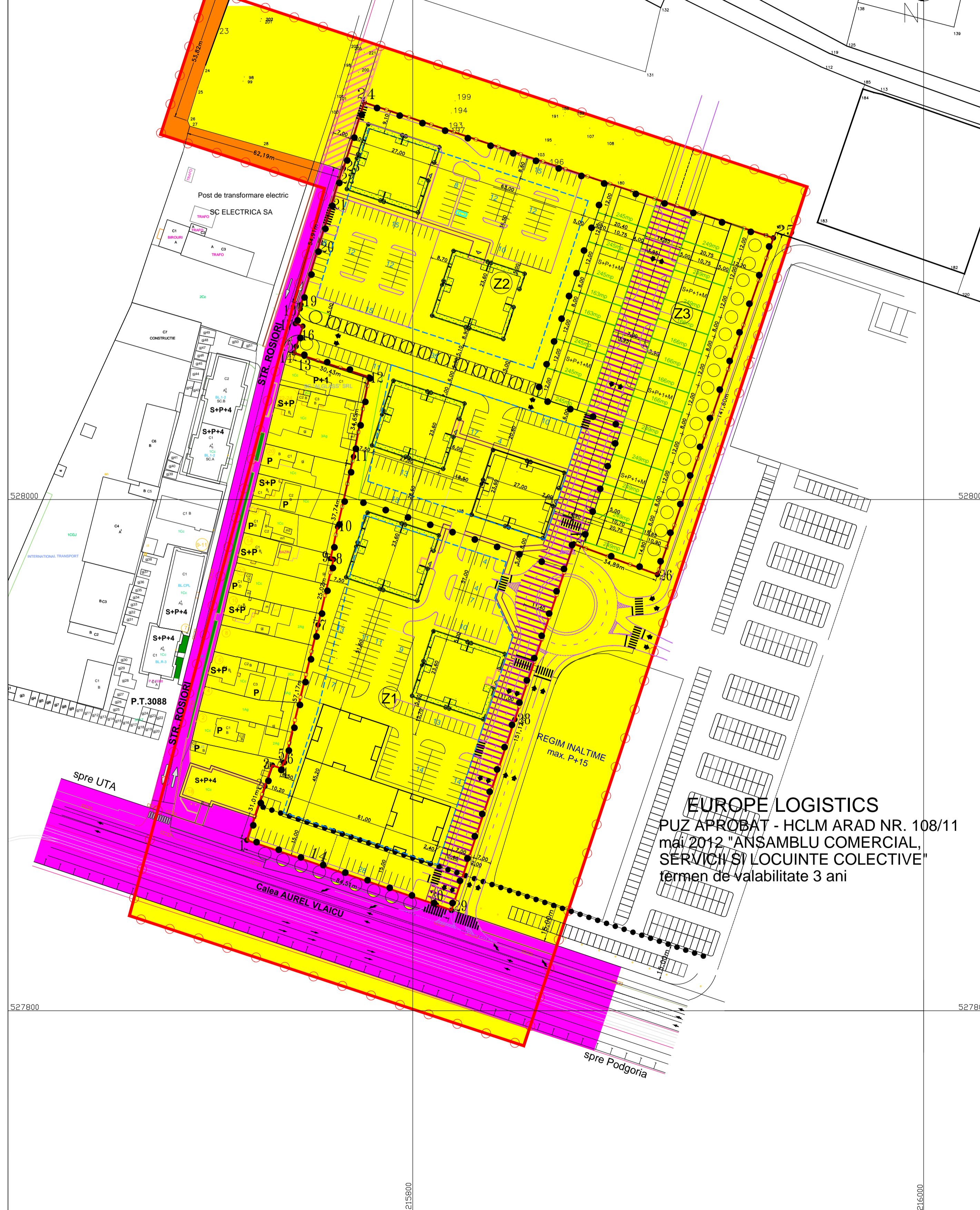
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONE
- LIMITA PARCELE LOCUINTE INDIVIDUALE, TIP DUPLEX SAU INSIRUIE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE PROPUIS SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI (PROSPECT DRUM PROPUS S = 3.717 mp)
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE IN ZONA NEREGLAMENTATA, PROPUIS SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM ULTERIOARE (CAROSABIL PROPUS S = 472 mp)

EUROPE LOGISTICS
 PUZ APROBAT - HCLM ARAD NR. 108/11
 mai 2012 "ANSAMBLU COMERCIAL,
 SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE"
 termen de valabilitate 3 ani

rhitectura <small>arhitectura_deSIGN de obiect_ amenajari interioare_urbanism_</small> <small>ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, JO2_1221_2005, tel./fax 0357_430.030</small>		Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.	Proiect nr. 326/2014
SEF PROIECT arh. Balogh Doriana	SEMNATURA	Sc. 1:1000 Data: mai 2014	Faza: P.U.Z.
URBANISM arh. Balogh Doriana		COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14	Planşa nr. 04A
DESENAT arh. Balogh Doriana		Titlu planşa: CIRCULATIA TERENURILOR ETAPA I	

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.23
2	527887.64	215742.33
3	527896.08	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527897.12	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527976.60	215769.19
9	527976.92	215768.94
10	527989.25	215770.77
11	528016.80	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528056.08	215757.77
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.57
16	528067.85	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.21	215763.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.58	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527970.67	215895.96
27	527982.67	215883.22
28	527913.96	215840.19
29	527839.28	215815.36
30	527841.47	215809.43

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPĂ DE PERSPECTIVĂ ȘI ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.
 REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHIEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.



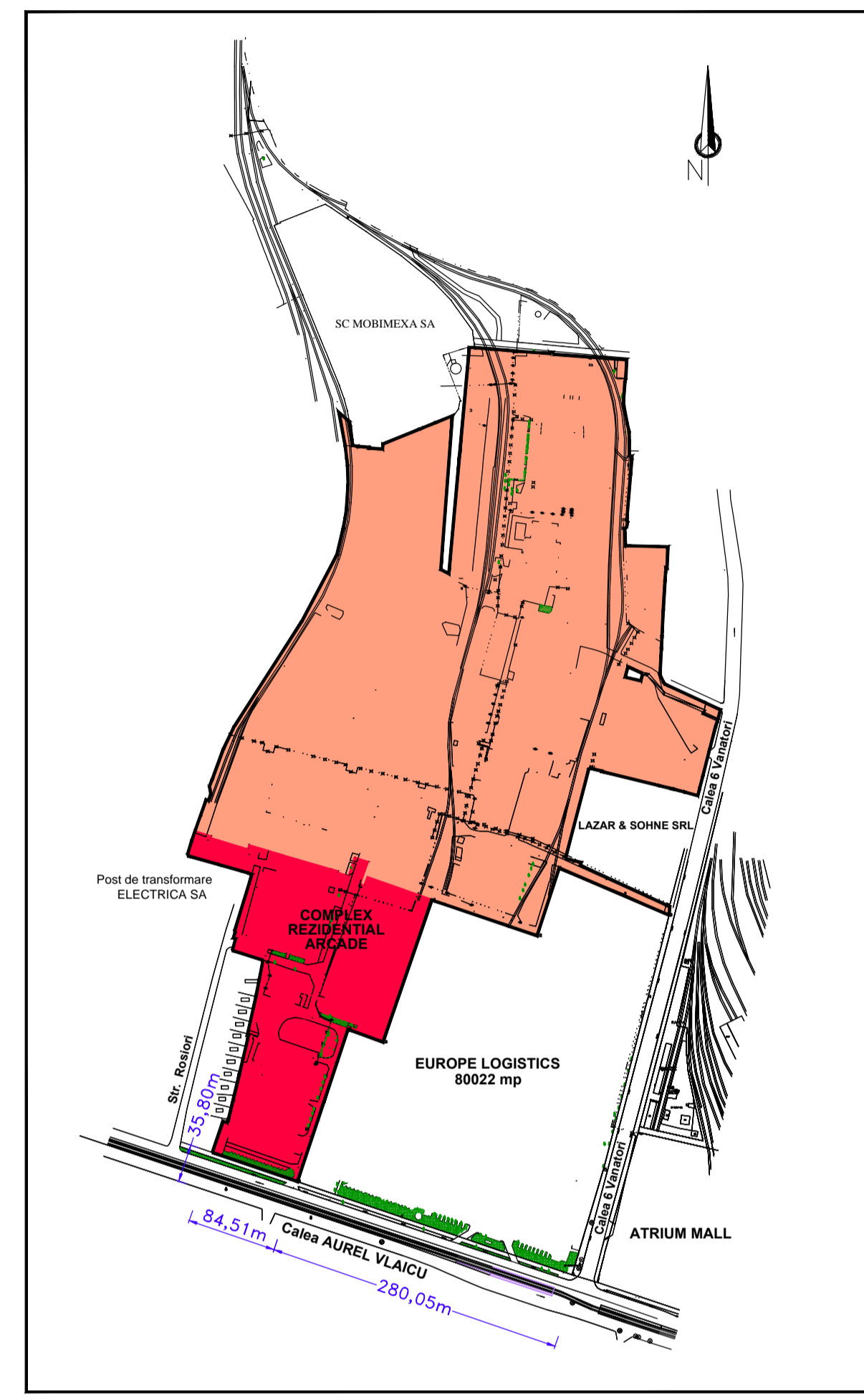
EUROPE LOGISTICS
 PUZ APROBAT - HCLM ARAD NR. 108/11
 mai 2012 "ANSAMBLU COMERCIAL,
 SERVICII ȘI LOCUINTE COLECTIVE"
 termen de valabilitate 3 ani

P.U.Z. COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

7 CIRCULAȚIA TERENURILOR ETAPA II

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA PARCELE LOCUINTE INDIVIDUALE, TIP DUPLEX SAU INSIRUITE
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE PROPUȘ SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI (PROSPECT DRUM PROPUȘ S = 3.783 mp)
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE IN ZONA NEREGLEMENTATA, PROPUȘ SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM ULTERIOARE (CAROSABIL PROPUȘ S = 472 mp)

rhitectura <small>arhitectura_deSIGN de obiect_ amenajari interioare_urbanism_</small> <small>ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, JO2_1221_2005, tel./fax 0357_430.030</small>		Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
SEF PROIECT arh. Balogh Doriana	SEMNATURA	Sc. 1:1000 Data: mai 2014	COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14	
URBANISM arh. Balogh Doriana		TITLU plansa: CIRCULAȚIA TERENURILOR ETAPA II	Faza: P.U.Z.	
DESENAT arh. Balogh Doriana		A1	Plansa nr. 05 A	

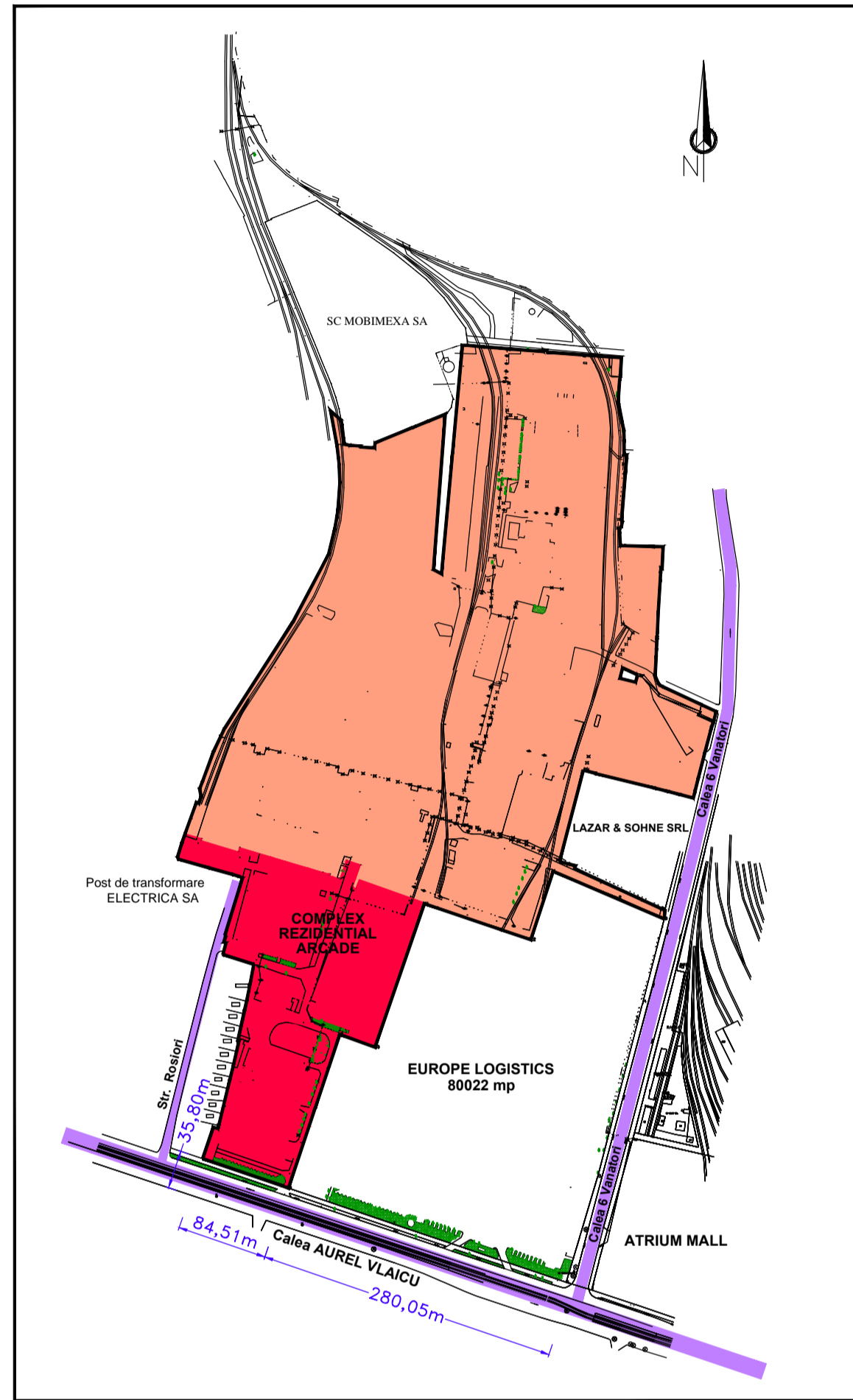


P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

10 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE ETAPA I

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONE
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL S+P+2E...max. S+P+15E PROPUSA PRIN PUZ APROBAT HCLM 108/2012
- ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- CAROSABILE
- TERASAMENT LINII TRAMVAI
- ALEI PIETONALE
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15.00 m
- LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1

TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1 CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	2.000	16,75
2 LOCUINTE COLECTIVE	1.670	13,98
3 LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4 CAROSABILE	1.322	11,07
5 DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	4.245	35,54
6 ALEI PIETONALE	480	3,85
7 ZONE VERZI AMENAJATE	2.247	18,81
TOTAL SUBZONA Z1	11.944	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2

TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1 CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE	3.330	22,10
3 LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4 CAROSABILE	602	4,00
5 DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.418	42,60
6 ALEI PIETONALE	730	4,85
7 ZONE VERZI AMENAJATE	3.984	26,45
TOTAL SUBZONA Z2	15.064	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z3

TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1 CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE	-	-
3 LOCUINTE INDIVIDUALE	2.400	31,73
4 CAROSABILE	750	9,91
5 DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	430	5,68
6 ALEI PIETONALE	410	5,42
7 ZONE VERZI AMENAJATE	3.575	47,26
TOTAL SUBZONA Z3	7.565	100%

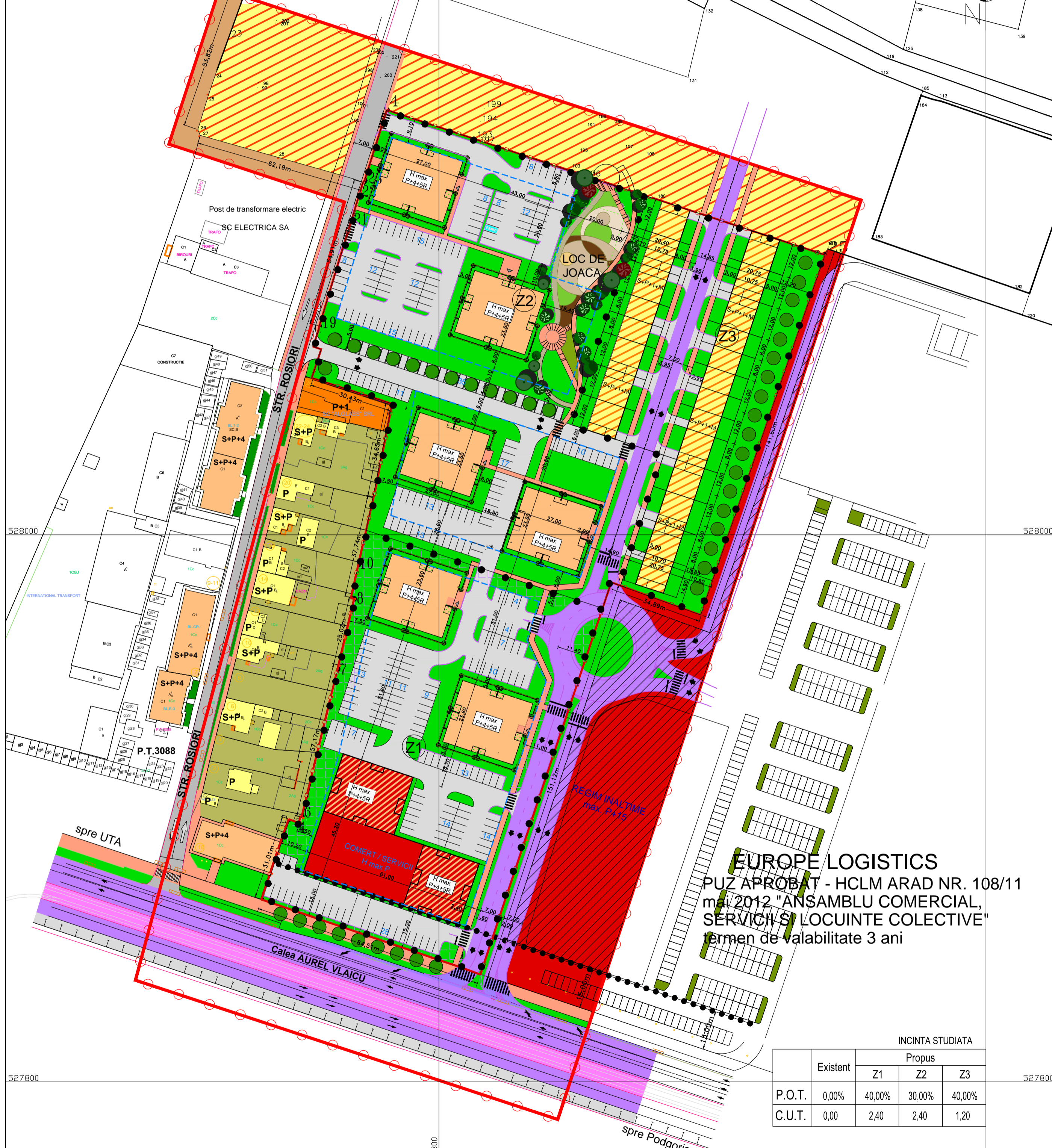
BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78
2 LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46
3 LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94
4 CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73
5 DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10
6 ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63
7 ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL	34.573	100%	34.573	100%

		Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
SEF PROIECT arh. Balogh Doriana		SEMNTURA Sc. 1:1000		Faza: P.U.Z.
URBANISM arh. Balogh Doriana		Data: mai 2014		Planşa nr. 08A
DESENAT arh. Balogh Doriana		Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE ET. I		

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.25
2	527887.84	215742.33
3	527896.08	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527897.12	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527976.60	215769.19
9	527976.92	215769.04
10	527989.25	215770.77
11	528016.80	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528056.08	215757.77
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.57
16	528067.83	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.21	215763.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.58	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527976.67	215895.96
27	527982.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527939.28	215815.36
30	527841.47	215809.43

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ ȘI ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENTIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.
 REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTE S.C. COMPLEXUL REZIDENTIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIE PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.



EUROPE LOGISTICS
 PUZ APROBAT - HCLM ARAD NR. 108/11
 mai 2012 "ANSAMBLU COMERCIAL,
 SERVICII ȘI LOCUINTE COLECTIVE"
 termen de valabilitate 3 ani

	INCINTA STUDIATA			
	Existent	Z1	Z2	Z3
P.O.T.	0,00%	40,00%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	2,40	2,40	1,20

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1		
TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1. CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI SERVICII	2.000	16,75
2. LOCUINTE COLECTIVE	1.670	13,98
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	1.322	11,07
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	4.245	35,54
6. ALEI PIETONALE	480	3,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	2.247	18,81
TOTAL SUBZONA Z1	11.944	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2		
TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1. CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	3.330	22,10
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	602	4,00
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.418	42,60
6. ALEI PIETONALE	730	4,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.984	26,45
TOTAL SUBZONA Z2	15.064	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z3		
TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1. CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	-	-
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	2.400	31,73
4. CAROSABILE	750	9,91
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	430	5,68
6. ALEI PIETONALE	410	5,42
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.575	47,26
TOTAL SUBZONA Z3	7.565	100%

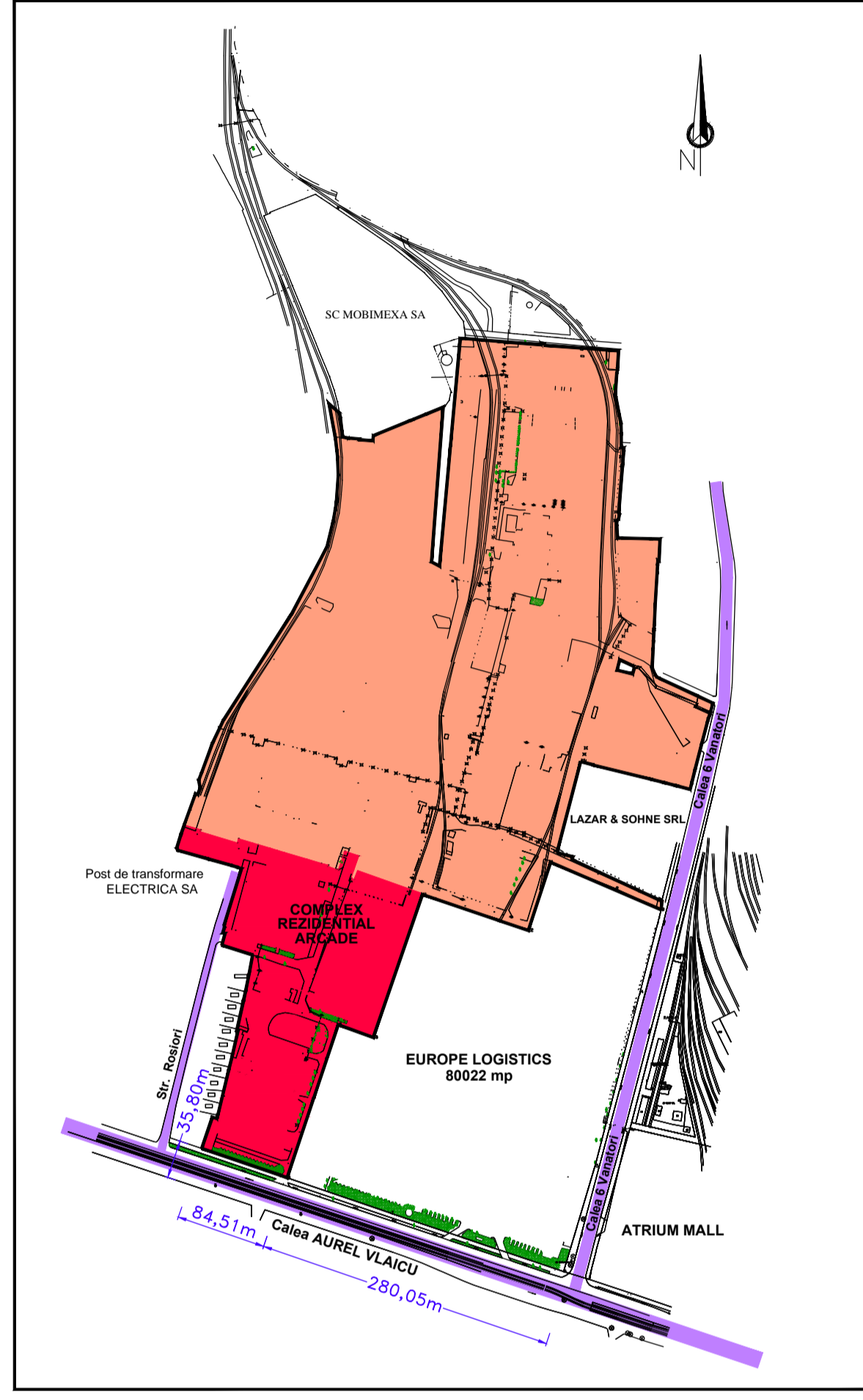
BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA					
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS		%
	MP	%	MP	%	
1. CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78	
2. LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46	
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94	
4. CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73	
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10	
6. ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63	
7. ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36	
TOTAL GENERAL	34.573	100%	34.573	100%	

P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

11 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE ETAPA II

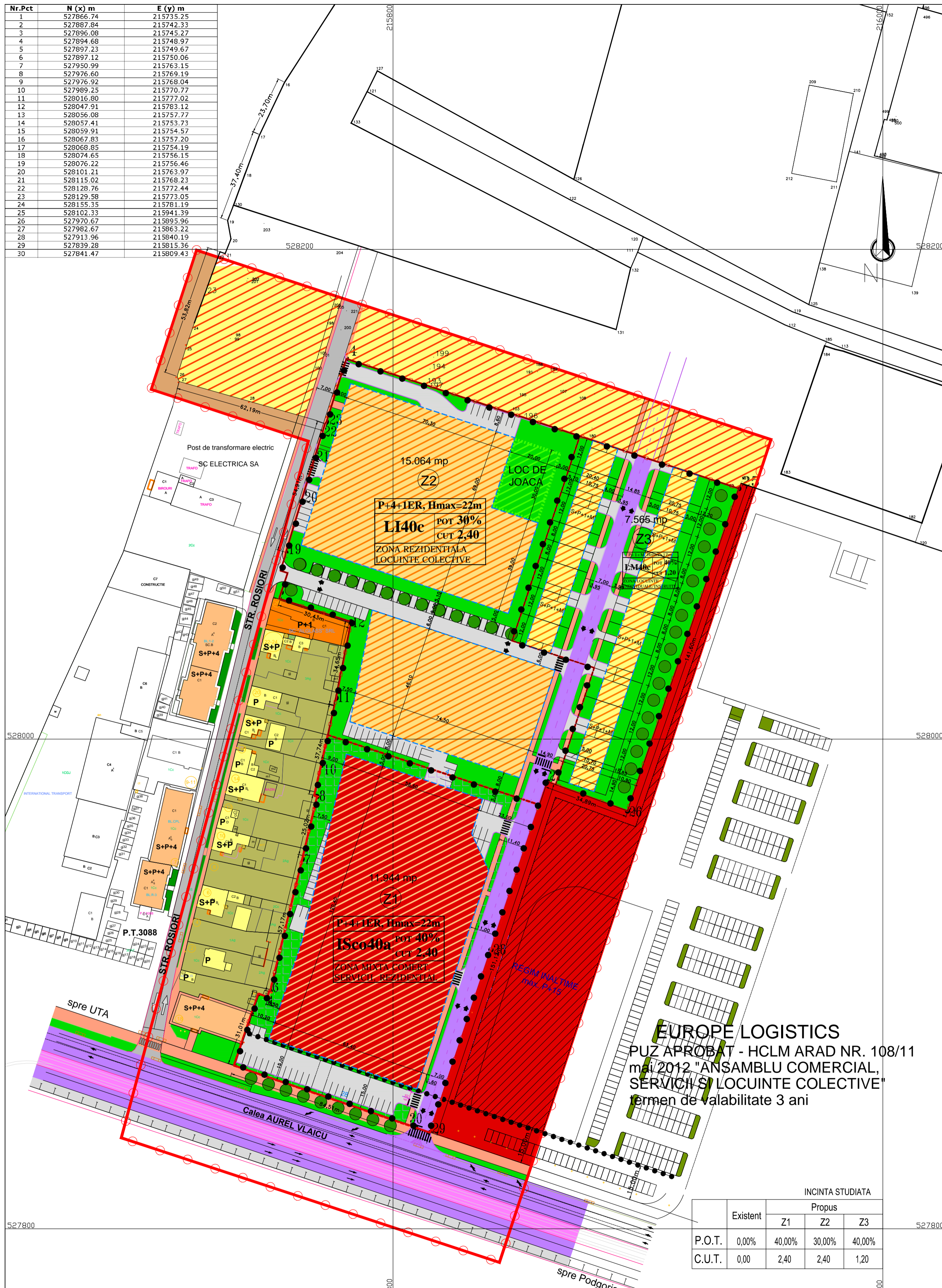
INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONA
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL S+P+2E...max. S+P+15E PROPUSA PRIN PUZ APROBAT HCLM 108/2012
- ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- CAROSABILE
- TERASAMENT LINII TRAMVAI
- ALEI PIETONALE
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- CONSTRUCȚII TEHNICO - EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15,00 m
- LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCȚII

arhitectura arhitectură, design de obiect, amenajări interioare, urbanism <small>ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, 602.121.2005, tel./fax 0357.430.030</small>			Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.	Proiect nr. 326/2014
SPECIFICATIE arh. Balogh Doriana	SEMNATURA arh. Balogh Doriana	Sc. 1:1000 Data: mai 2014	COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14	Fața: P.U.Z.
URBANISM arh. Balogh Doriana	DESENAT arh. Balogh Doriana	A1	TITLU PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE ET. II	Planșa nr. 09 A

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.25
2	527887.84	215742.33
3	527896.08	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527897.12	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527926.60	215769.19
9	527926.92	215768.04
10	527989.25	215770.77
11	528016.80	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528056.08	215757.77
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.57
16	528062.83	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.21	215763.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.98	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527970.67	215895.96
27	527982.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527839.28	215815.36
30	527841.47	215809.43

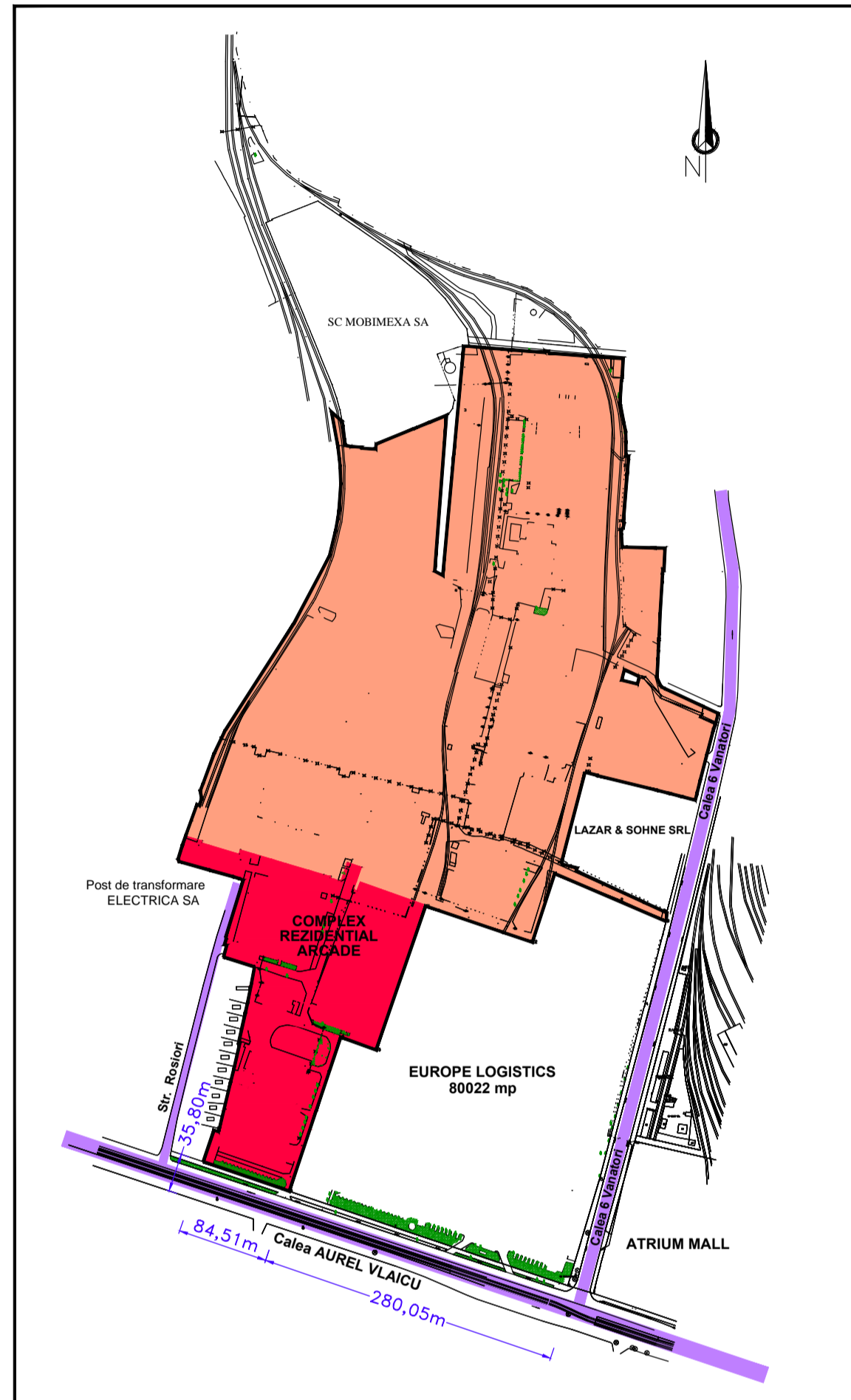


P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

2 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ETAPA I

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONA

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL EXISTENTA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- CAROSABILE
- TERASAMENT LINII TRAMVAI
- ALEI PIETONALE
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15,00 m
- LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1

TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	2.000	16,75
2. LOCUINTE COLECTIVE	1.670	13,98
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	1.322	11,07
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	4.245	35,54
6. ALEI PIETONALE	480	3,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	2.247	18,81
TOTAL SUBZONA Z1	11.944	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2

TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	3.330	22,10
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	602	4,00
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.418	42,60
6. ALEI PIETONALE	730	4,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.984	26,45
TOTAL SUBZONA Z2	15.064	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z3

TEREN AFERENT	PROBUS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	-	-
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	2.400	31,73
4. CAROSABILE	750	9,91
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	430	5,68
6. ALEI PIETONALE	410	5,42
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.575	47,26
TOTAL SUBZONA Z3	7.565	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78
2. LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94
4. CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10
6. ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63
7. ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL	34.573	100%	34.573	100%



arhitectura
arh. Balogh Doriana

Beneficiar:
S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.

COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII
Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14

Faza:
P.U.Z.

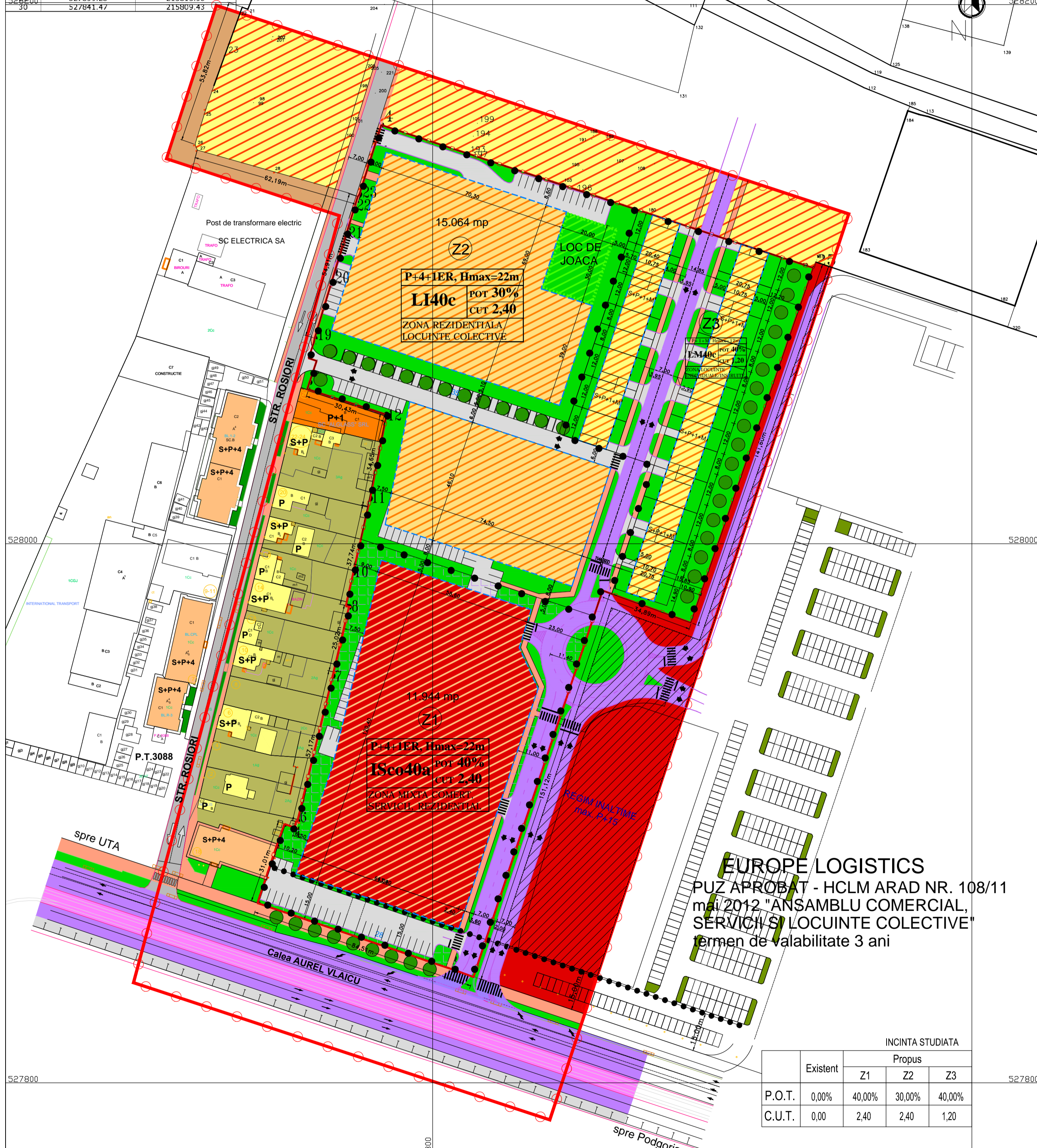
Titlu planşa:
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ET. I

Proiect nr.
326/2014

Planşa nr.
02 A

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.25
2	527887.84	215742.33
3	527896.08	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527897.12	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527976.60	215769.19
9	527976.92	215768.04
10	527989.25	215770.77
11	528016.80	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528056.08	215757.77
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.57
16	528067.83	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.21	215763.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.58	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527970.67	215895.96
27	527982.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527939.28	215815.36
30	527841.47	215809.43

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPĂ DE PERSPECTIVĂ ȘI ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENTIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.
 REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHIEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTE S.C. COMPLEXUL REZIDENTIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIE PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.



EUROPE LOGISTICS
 PUZ APROBAT - HCLM ARAD NR. 108/11
 mai 2012 "ANSAMBLU COMERCIAL,
 SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE"
 termen de valabilitate 3 ani

	INCINTA STUDIATA			
	Existent	Z1	Z2	Z3
P.O.T.	0,00%	40,00%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	2,40	2,40	1,20

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1		
TEREN AFERENT	PROPUS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	2.000	16,75
2. LOCUINTE COLECTIVE	1.670	13,98
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	1.322	11,07
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	4.245	35,54
6. ALEI PIETONALE	480	3,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	2.247	18,81
TOTAL SUBZONA Z1	11.944	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2		
TEREN AFERENT	PROPUS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	3.330	22,10
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	602	4,00
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.418	42,60
6. ALEI PIETONALE	730	4,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.984	26,45
TOTAL SUBZONA Z2	15.064	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z3		
TEREN AFERENT	PROPUS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	-	-
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	2.400	31,73
4. CAROSABILE	750	9,91
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	430	5,68
6. ALEI PIETONALE	410	5,42
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.575	47,26
TOTAL SUBZONA Z3	7.565	100%

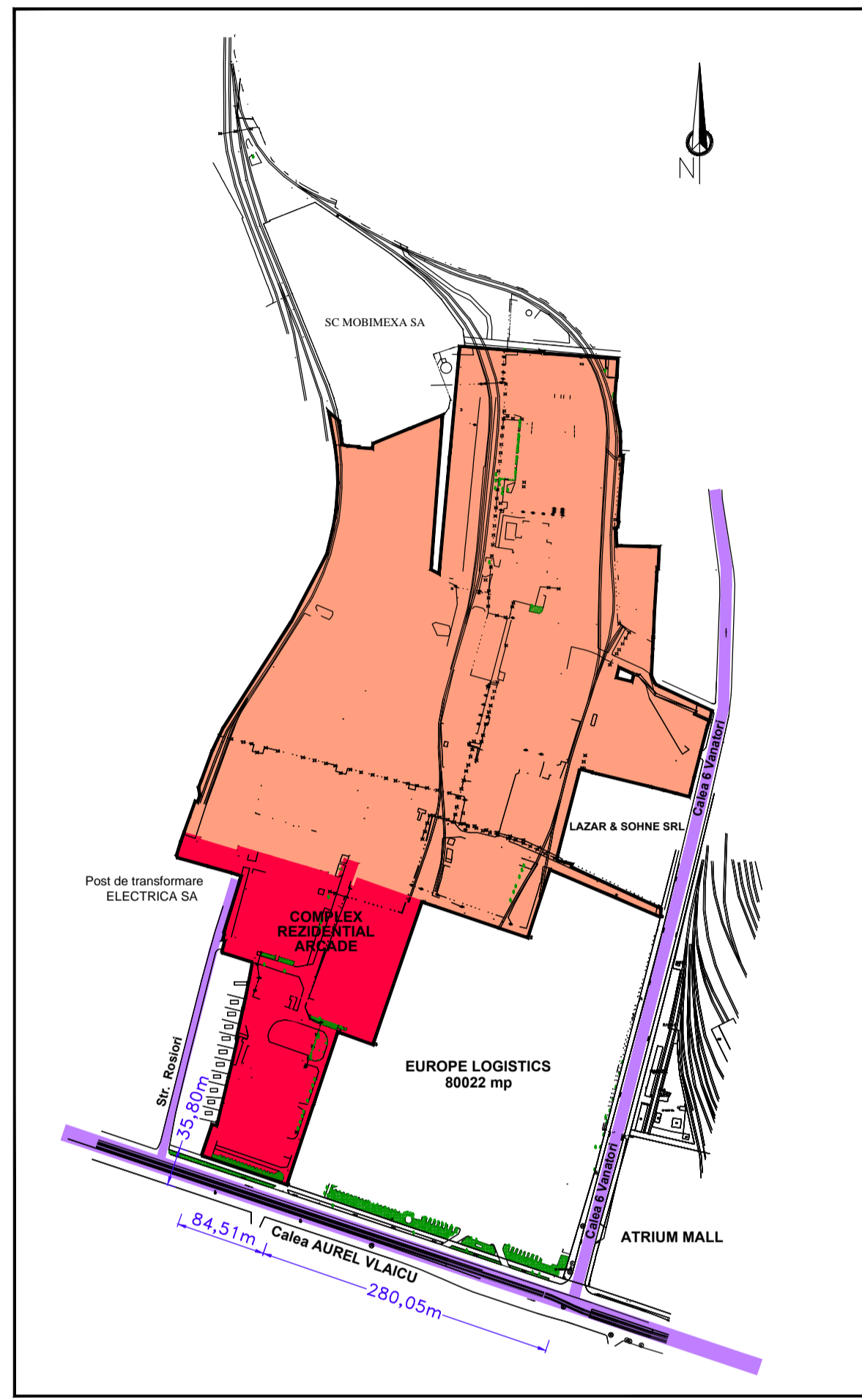
BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78
2. LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94
4. CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10
6. ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63
7. ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL	34.573	100%	34.573	100%

P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

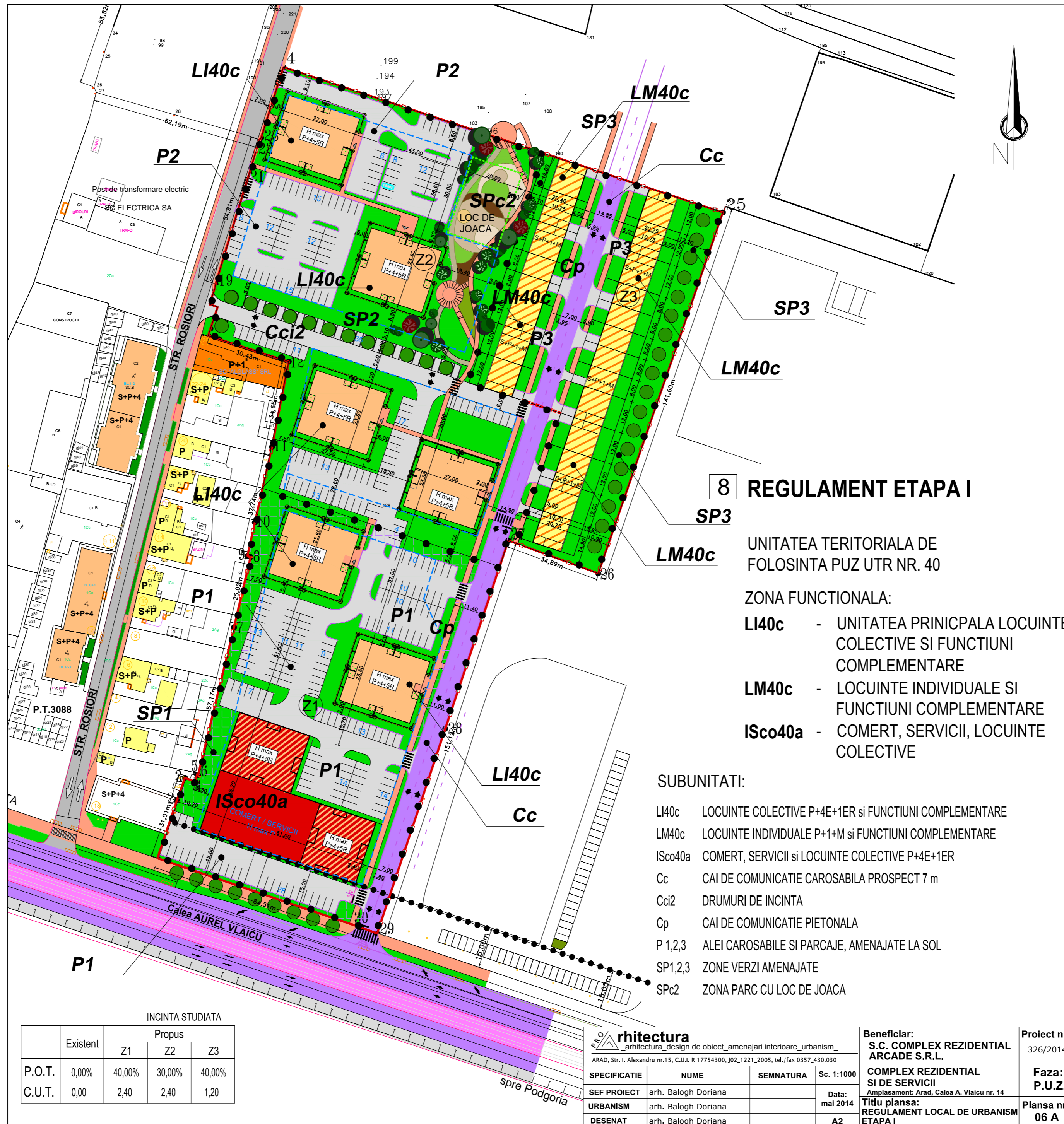
3 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ETAPA II

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
 - LIMITA SUBZONA
- ZONIFICARE**
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL EXISTENTA PRIN PUZ APROBAT
 - ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI PARCAJE PROPUSA
 - ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT
 - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI PARCAJE PROPUSA
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
 - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
 - CAROSABILE
 - TERASAMENT LINII TRAMVAI
 - ALEI PIETONALE
 - DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
 - CONSTRUCTII TEHNIC - EDILITARE
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15,00 m
 - LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII

hitectura Arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism		Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, 602.121.2005, tel./fax 0357.430.030		COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Sc. 1:1000	Titu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ET. II
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: mai 2014	Planşa nr. 03 A
URBANISM	arh. Balogh Doriana			
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A1	



8 REGULAMENT ETAPA I

SP3

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR NR. 40

ZONA FUNCTIONALA:


- LI40c** - UNITATEA PRINCIPALA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LM40c** - LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ISco40a** - COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE

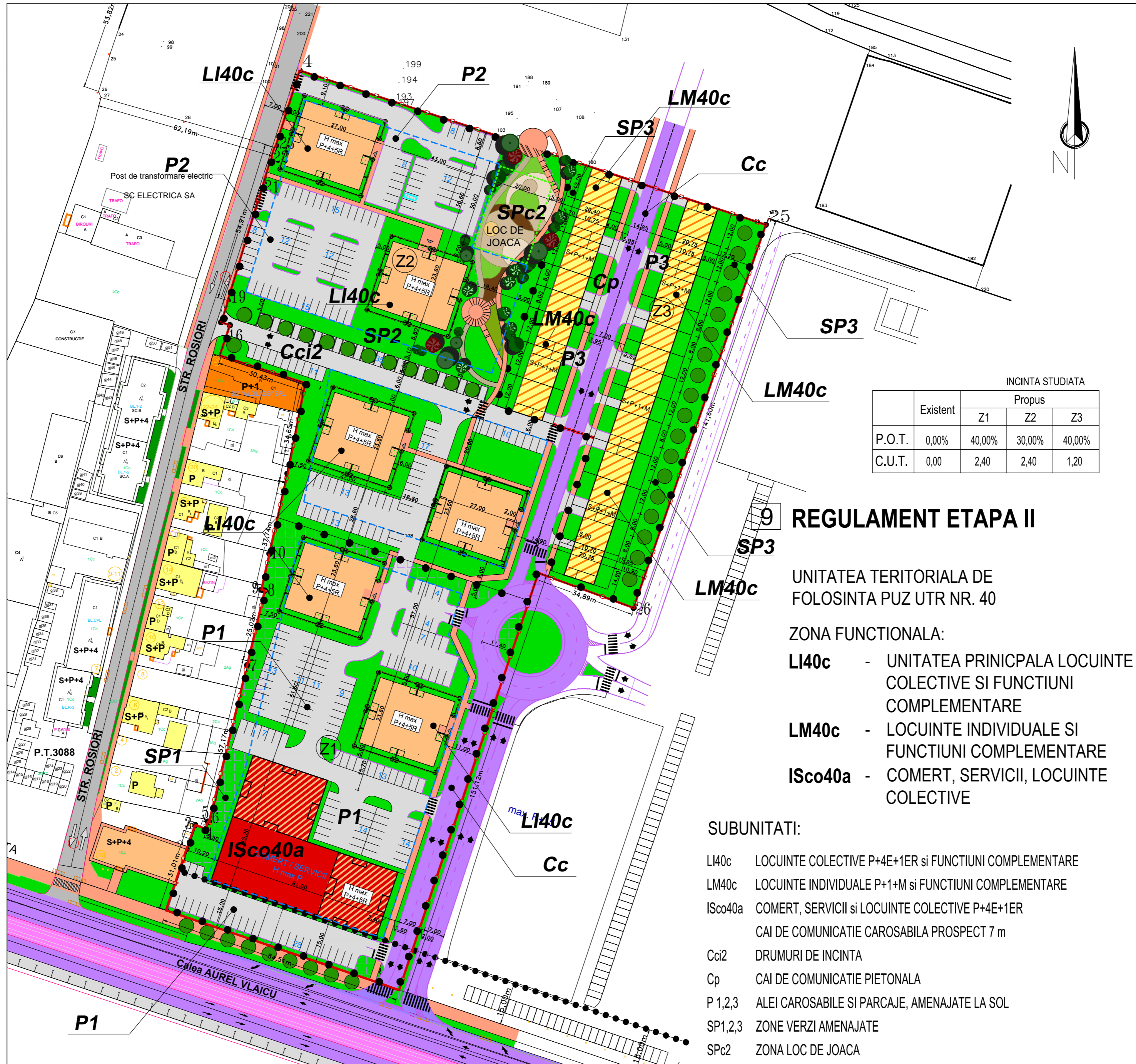
SUBUNITATI:

- LI40c LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LM40c LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ISco40a COMERT, SERVICII si LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER
- Cc CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA PROSPECT 7 m
- Cci2 DRUMURI DE INCINTA
- Cp CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- P 1,2,3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, AMENAJATE LA SOL
- SP1,2,3 ZONE VERZI AMENAJATE
- SPc2 ZONA PARC CU LOC DE JOACA

INCINTA STUDIATA

	Existent	Propus		
		Z1	Z2	Z3
P.O.T.	0,00%	40,00%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	2,40	2,40	1,20

		Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, tel./fax 0357_430.030		COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Sc. 1:1000	Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ETAPA I
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: mai 2014	
URBANISM	arh. Balogh Doriana			
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A2	Plansa nr. 06 A



INCINTA STUDIATA

	Existent	Propus		
		Z1	Z2	Z3
P.O.T.	0,00%	40,00%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	2,40	2,40	1,20

REGULAMENT ETAPA II

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR NR. 40

ZONA FUNCTIONALA:

- LI40c** - UNITATEA PRINCIPALA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LM40c** - LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ISco40a** - COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE

SUBUNITATI:

- LI40c LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LM40c LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ISco40a COMERT, SERVICII si LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER
- CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA PROSPECT 7 m
- Cci2 DRUMURI DE INCINTA
- Cp CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- P 1,2,3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, AMENAJATE LA SOL
- SP1,2,3 ZONE VERZI AMENAJATE
- SPc2 ZONA LOC DE JOACA

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPA DE PERSEPECTIVA SI ARE CA OBIECT CIRCULATIA COMUNA INTRE PARCELA APARTINAND S.C. COMPLEXUL REZIDENTIAL ARCADE S.R.L. SI PARCELA APARTINAND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.
 REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDITONATA DE INCHIEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULATIA COMUNA INTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENTIAL ARCADE S.R.L. SI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM SI DE DEMARAREA INVESTITIE PE PARCELA APARTINAND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

		Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, tel./fax 0357_430,030		COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Sc. 1:1000	Plansa nr. 07 A
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: mai 2014	
URBANISM	arh. Balogh Doriana			
DESENAT	arh. Balogh Doriana			
		REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ETAPA II		