



MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad-România-Bd.Revoluției 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



Direcția Comunicare
Biroul Relații Mass Media

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria Municipiului Arad organizează **joi 03.06.2021, ora 15:00, dezbateră publică ONLINE** pe marginea următoarei documentații de urbanism: PUZ - Zona rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț, amplasament municipiul Arad str.Cehov nr.20, inițiator SC INTECO HOLDING SRL, elaborator SC TARA PLAN SRL Documentele supuse dezbaterii publice pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, **meniul MONITORUL OFICIAL LOCAL → ALTE DOCUMENTE → Probleme de interes public care urmează să fie dezbătute de autoritatea publică locală (Anunțuri dezbateri publice) sau** la link-ul următor:


http://www.primariaarad.ro/html/ron/temp/anunturi/21/Anunt_DezbPublicaOnline_afisar_e27mai2021_INTECO.pdf

Primăria Municipiului Arad face precizarea că dezbateră se va desfășura prin platforma online ZOOM, timp de 40 de minute. Această sesiune poate fi prelungită cu încă o sesiune cu aceeași durată, dacă se constată această necesitate.

Persoanele care doresc să participe online la dezbateră vor anunța până cel târziu la data de **03.06.2021, ora 12:00** intenția de participare și totodată, vor transmite opiniile pe care urmează să le pună în discuție, la adresa de e-mail dezbaterepublica@primariaarad.ro, unde vor preciza: numele, numărul de telefon, instituția/organizația pe care o reprezintă și adresa de e-mail pentru trimiterea invitației online.

Persoanele care doresc să ia cuvântul în cadrul dezbaterii vor trebui să specifice acest lucru în cadrul aceluiași e-mail. Participanții la dezbateră care se înscriu la cuvânt își vor susține punctele de vedere exclusiv pe marginea proiectelor de hotărâre aflate pe ordinea de zi. Durata limită de exprimare a punctelor de vedere este de cinci minute pentru fiecare participant.

Transmiterea solicitării de participare la dezbateră publică reprezintă acordul explicit al expeditorului cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal în scopul îndeplinirii unor obligații legale de către Primăria Municipiului Arad.

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 email : danielaurasachi@gmail.com</p>	Pr. nr.	195/2020
	Faza: Denumire proiect	P.U.Z. si R.L.U. „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT” mun.Arad, str.AntonCehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.
	Beneficiar:	S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE:

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: "P.U.Z. si R.L.U. – **ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT”**
- Amplasament: Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.
- Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: octombrie 2020

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului INTECO HOLDING s.r.l.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1524/05.10.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 36/30.12.2020, eliberate de Primăria municipiului Arad.

Terenul studiat este situat in intravilan mun. Arad, in partea de est a municipiului Arad, cartierul Gradiste.

Amplasamentul studiat are o suprafata de 10.207 mp conform extras C.F. nr. 352763 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a INTECO HOLDING s.r.l., avand categoria de folosinta pasune (conform C.F. nr. 352763Arad).

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Est – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Sud – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.
- Vest – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.

Terenul este liber de constructii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Schimbarea destinatiei terenului in Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu/mare de inaltime
- b) Crearea celor 4 parcele, avand destinatia de locuinte colective si functiuni

complementare servicii/comert, si 2 parcele cu functiunea cai de comunicatie - circulatii carosabile si pietonale.

- c) Constructii noi: imobile zona rezidentiala locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si/sau comert la parterul acestora.
- d) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- e) Sistemalizare verticala a terenului
- f) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- g) Amenajare zone verzi si loc de joaca pentru copii.
- h) Acces carosabil in incinta

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform PUG Arad, terenul este situat in UTR 45. Functiunea dominanta a zonei este de circulatii feroviare si rutiere, industrie. Functiunile complementare ale zonei sunt: spatii comerciale si prestari servicii.

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Documentatia se întocmește in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

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

- P.U.G. mun. Arad;
- Certificat de urbanism nr. 1524/05.10.2020, eliberat de catre Primaria Mun. Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 36/30.12.2020 eliberat de Primaria Mun. Arad;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat in studiu se afla in UTR 45. Functiunea dominanta a zonei este circulatii feroviare si rutiere, industrie. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: spatii comerciale si prestari servicii.

Conform C.F. nr. 352763 Arad, categoria de folosinta a terenului este pasune.

Functiunea nou propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla la limita dintre o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, si o zona cu functiuni de industrie, cai de comunicatii, zone cu utilitati si dotari stradale.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Cehov avem locuinte preponderent individuale.

Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.

Data fiind proximitatea incintei pe 2 laturi cu locuinte individuale, schimbarea functiunii actuale, cea de industrie, aduce un plus de calitate al vietii pentru rezidentii din zona. Actualmente intre locuintele individuale si limita incintei cu functiune de industrie exista doar o distanta de aprox. 6 m.

Un avantaj al zonei studiate il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilan mun.Arad, in partea de est a municipiului Arad, cartierul Gradiste.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Est – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Sud – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.
- Vest – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.

Terenul este liber de constructii.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosinta actuala a terenului este pasune.

Pe teren nu exista constructii.

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre 108,40 NMN si 109,60 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Cehov, aflata la sud si vest de proprietatea studiata.

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

Existenta unor riscuri naturale in zona strudiata sau in zonele vecine:

- **a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.**
- **b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 550 m fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiata nu este inundabila.**
- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia.**

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

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 18298 / 09.10.2019 si anume:

➤ Respectarea legislatiei de mediu in vigoare:

- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Legea 265 / 2006 pentru aprobarea OUG 195 / 2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Ordinul nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediu de viata al populatiei;
- H.G. nr. 188 / 2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 211 / 2011 privind regimul deseurilor;

- Legea nr. 249 / 2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje;
- H.G. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului, Hotararea nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 104 / 2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Ordinul MAPPM nr. 462 / 1993 pentru aprobarea Conditiei tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsti si de surse stationare;
- H.G. 1000 / 2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia, art. 8 (1) Agentiile judetene pentru protectia mediului indeplinesc atributiile Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului de implementare a politicilor, strategiilor si legislatiei in domeniul protectiei mediului la nivel judetean, precum si la nivelul municipiului Bucuresti;
- urmaresc indeplinirea cerintelor legislatiei de mediu din actele de reglementare emise si, in cazul constatarii unor neconformitati, iau masurile care se impun, potrivit competentelor stabilite de legislatia in vigoare;
- Respectarea conditiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate:
 - Aviz de oportunitate nr. 36/ 30.12.2020 emis de Primaria Municipiului Arad;
 - Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica, emisa de catre Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad;
 - Avizul emis de Politia Rutiera - Serviciul Circulatie;
 - Acord favorabil de protectie civila emis catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;
 - Acord favorabil de securitate la incendiu emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;
 - Aviz emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
 - Aviz de amplasament emis de catre Compania de Apa Arad S.A.;
 - Aviz de principiu emis de Directia Edilitara din cadrul Primariei Municipiului Arad;
- Respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare. Titularul planului are obligatia sa notifice A.P.M. Arad in cazul oricarei modificari aduse planului initial;
- In conformitate cu Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, titularul planului va solicita si obtine acord de mediu inaintea demararii oricaror lucrari de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea unei notificari prelabile la A.P.M. Arad;
- Apele uzate fecaloid-menajere si pluviale colectate de pe suprafetele parcajelor si a suprafetelor carosabile se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseurilor in interiorul parcelelor, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Se va respecta P.O.T. maxim stabilit prin avizul de oportunitate nr. 36/30.12.2020 emis de catre Primaria Municipiului Arad, respectiv 30,0% si C.U.T. maxim 1,90%;

- In conformitate cu Hotararea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, cat si parcajele aferente functiunilor propuse prin plan;
- In conformitate cu legislatia specifica din domeniul protectiei mediului si cu Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

2.4 Circulatia:

Amplasamentul studiat este actualmente accesat din strada Anton Cehov, aflata pe laturile de sud si vest ale proprietatii.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul studiat se afla in proprietate privata a INTECO HOLDING s.r.l., avand categoria de folosinta pasune (conform C.F. nr. 352763 Arad).

Terenul se afla la limita dintre o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale , aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, si o zona cu functiuni de industrie, cai de comunicatii, zone cu utilitati si dotari stradale.

Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 700 m fata de reseaua orasului de tramvai si linie de autobus.

Utilitatile existente in zona sunt: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, existente pe strada Anton Cehov si strada Orient.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- La acest moment, accesul la parcelele ce compun terenul din prezenta documentatie nu este reglementat.
- Amplasamentul nu este racordat si bransat la utilitatile existente in zona.
- Terenul reglementat prin PUZ este teren cu functiune industriala, iar vecinatatea nordica si estica a parcelei are aceeasi functiune. La sud si vest de amplasament, pe partea cealalta a strazii A. Cehov terenurile au functiune rezidentiala.

2.7. Echiparea edilitara:

Terenul studiat nu este racordat sau bransat la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica sau gaze naturale.

Utilitatile existente in zona sunt: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, existente pe strada Anton Cehov si strada Orient.

Amplasamentul studiat este actualmente accesat din strada Anton Cehov, aflata pe laturile de sud si vest ale proprietatii.

2.8. Probleme de mediu:

2.8.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Situatia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat după finalizarea execuției lucrărilor de construcție.

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.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu elemente metalice/beton.

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora.

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- nu sunt instituite zone de protecție în proximitatea sau pe terenul studiat.

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zona a imobilelor propuse cu destinația de locuințe. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al zonei.

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat în studiu se află în UTR 45. Funcțiunea dominantă a zonei este circulația feroviara și rutieră, industrie. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

Se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului și stabilirea de noi reglementări urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentații, din zona unități industriale și depozite nepoluante, în zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zona servicii și comerț.

S-a parcurs etapa I din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nicio persoană. Nu au fost obiectii.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu au fost finalizate și aprobate alte documentații de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

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

Elemente de tema: S.C. INTECO HOLDING S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii **ZONA REZIDENTIALA ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT**, și anume imobile cu destinația de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente și spații prestării servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de înălțime cuprins între P+3E+2Er și P+4E+1Er.

Astfel se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului și stabilirea de noi reglementări urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentații, din zona unități industriale

si depozite nepoluante, in zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si zona servicii si comert.

Totodata, se doreste lotizarea incintei in 6 parcele independente.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- schimbarea destinatiei terenului
- lotizarea terenului in 6 parcele
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/ comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Funcțiunea principală solicitată de investior este **zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si servicii/comert, cu amenajarile aferente.**

Se propune realizarea a 6 parcele independente, parcelele 1 -> 4 cu destinatia locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la parterul imobilelor, iar parcelele nr. 5 si 6 cu destinatia circulatii auto si pietonale. Prin intermediul parcelei nr.5 se va realiza accesul auto si pietonal la parcelele 1 -> 4. Parcela nr. 6 reprezinta teren rezervat pentru viitoare extindere a strazii Cehov.

3.2. Prevederi ale P.U.G. mun. Arad:

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat studiat se afla in UTR 45. Functiunea dominanta a zonei este circulatii feroviare si rutiere, industrie. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: spatii comerciale si prestari servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse între +108,40 NMN și +109,60 NMN. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim P+3E+2Er pentru parcela nr. 1, inaltime maxima la cornisa +19,00 m si maxim P+4E+1Er pentru parcelele nr. 2, 3 si 4, inaltime maxima la cornisa +19,00 m.

Perimetrul de constructibilitate propus este reprezentat in plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Anton Cehov, de pe latura nordica a amplasamentului studiat, la capatul proprietatii dinspre strada Orient, strada cu dublu sens prin intermediul unei parcele nou constituite in interiorul amplasamentului studiat. Pe aceasta parcela dedicata accesului la cele 4 parcele de locuinte colective va fi realizat un drum cu dublu sens, trotuar si zone verzi.

Accesul la noile parcele de locuire colectiva se va realiza doar prin aceasta zona. Nu se vor realiza accese din tronsonul de strada Cehov aflata la vest de proprietatea studiată. Circulatia la parcelele nou propuse este rezolvata conform normativelor in vigoare pe latura de nord, prin intermediul strazii Orient, strada cu dublu sens, cu o latime de 7 m.

Pe latura estica a terenului studiat, se propune realizarea unei zone de circulatie compusa din drum de incinta cu dublu sens, trotuar si zone verzi pe latura estica a terenului.

Aceasta zona de circulatie va permite accesul la cele 4 parcele de locuire colectiva si va fi o parcela distincta de acestea (Parcela nr.5). Aceasta va cuprinde si zona de echipare tehnico-edilitara aferenta intregii incinte.

Fiecare din cele 4 parcele de locuire colectiva si servicii/comert va avea un acces si o iesire din parcela nr. 5 - drum de incinta (latura estica a incintei).

Racordul parcelelor la calea de acces va fi de minim 5,00 m, pentru a permite acces si iesire simultan.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare.

La vest si nord de proprietate, se va rezerva o fasie de teren, in suprafata de aproximativ 562 mp, pentru o viitoare extindere (latire) a strazii Cehov. Pe aceasta fasie de teren se instituie interdictie de construire, cu exceptia: extindere drum, trotuare, retele edilitare, zone verzi de aliniament.

Profilul existent al strazii Cehov este variabil, de la 5,50 m la 7,80 m, din care drum de macadam cu latime de aproximativ 2,50 m.

Profilul stradal propus pentru strada Cehov este de 9 m, constand in: parte carosabila cu latime de 6 m, trotuar latime 1 m de o parte si de alta si zona verde latime 1 m pe partea cu terenul reglementat prin prezenta documentatie. Extinderea strazii Cehov nu intra in sarcina Inteco Holding s.r.l., deoarece aceasta extindere nu este necesara pentru functionarea corecta a incintei proprii.

Ulterior realizarii extinderii strazii Cehov, este permisa realizarea unor accese secundare la parcelele 1->4, din strada Cehov.

In interiorul parcelelor de locuire colectiva si servicii/comert nr. 1, 2, 3 si 4 se propun platforme carosabile, trotuare si parcuri pentru autoturisme.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5

Pentru zona rezidentiala locuire colectiva si servicii/comert parcelele de locuit 1, 2, 3 si 4 se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor si platformelor carosabile constituite in parcela nr. 5 se va face prin grija si cheltuiala initiatorului P.U.Z.

Accesele auto si pietonale, drumul de incinta, platformele carosabile, trotuarele si parcarile pentru autoturisme sunt prezentate in plansa 02_Reglementari urbanistice - posibilitati de mobilare.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, 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 accesului rutier va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori ornamentali.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona studiată are suprafața de **65.700 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Anton Cehov în incinta reglementată si propunerea de extindere a strazii Cehov aflata la nord si vest de amplasament.

Zona studiata cuprinde inclusiv vecinatatile terenului reglementat prin prezenta documentatie.

Se vor realiza noi accese si iesiri de pe proprietate pentru cele patru parcele nou create, cu functiunea mixta - locuire colectiva si servicii/comert.

Totodata se dorește racordarea și bransarea la rețelele de utilități a celor 4 parcele cu funcțiunea mixtă - locuire colectivă și servicii/comert.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **10.207 mp** și reprezintă terenul identificat prin C.F. nr. 352763 Arad, în proprietate privată S.C. INTECO HOLDING S.R.L.,

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de înălțime, între P+3E+2Er - P+4E+1Er și reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Schimbarea destinației terenului în Zona rezidențială locuințe colective și funcțiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de înălțime
- b) Crearea celor 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comert și 2 parcele cu funcțiunea cai de comunicație - circulații carosabile și pietonale.
- c) Construcții noi: imobile zona rezidențială locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comert la parterul acestora.
- d) Dotări tehnico-edilitare, platforma gospodăreasca
- e) Sistemizare verticală a terenului
- f) Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme
- g) Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii.
- h) Acces carosabil în incintă

Se propune realizarea unei zone mixte - zona rezidențială locuințe colective cu funcțiuni complementare servicii/comert cu regim mediu de înălțime.

Parcelele nr. 1, 2, 3 și 4: S. teren: între 1.708 mp și 2.333 mp

Funcțiune principală: Zona rezidențială locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

Funcțiuni admise: spații de servicii și comert la parterul imobilelor de locuințe colective.

Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, zone verzi, loc de joacă, platforme carosabile și parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comert, amplasate la parterul imobilului de locuințe, având regim de înălțime maxim P+3E+2Er. Pentru parcela nr. 1, se estimează un număr de aproximativ 30 apartamente și aproximativ 4 spații comerciale/prestări servicii.

Pe parcelele nr. 2, 3 și 4 se propune realizarea unor construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comert, amplasate la parterul imobilului de locuințe, având regim de înălțime maxim P+4E+1Er. Pe fiecare parcelă din cele 3 (parcelele 2, 3 și 4), se estimează un număr de aproximativ 37 apartamente și aproximativ 4 spații prestări servicii.

In întreaga incintă, se estimează un număr de 140 apartamente și 16 spații comerciale/prestări servicii, amplasate la parterul imobilelor de locuit.

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zona verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, sunt permise ulterioare unificări sau subapartamentări ale unitatilor locative initiale.

Parcela nr. 5 : S. teren: estimat 1.589 mp

Funcțiune principală: cai de comunicație rutieră

Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

Funcțiuni complementare: acces auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare

Parcela nr. 6 : S. teren: estimat 562 mp

Funcțiune principală: cai de comunicație rutieră - teren rezervat pentru extindere stradă Cehov - cu interdicție de construire construcții permanente.

Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

Funcțiuni complementare: acces auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare

1. BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 10.207 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinație unități industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Construcții (maxim 30% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafața lotului propus, inclusiv loc de joacă amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile și pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitară aferentă întregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile și pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANȚ SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE
--	------------------

Spatiu verde amenajat aferent Parcelelor nr. 1,2 ,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert	805,60	7,90%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulatii carosabile si pietonale.	365,00	3,58%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicatii terestre - teren rezervat extinderii strazii Cehov	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	1.356.00	13, 29%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

Parcela nr. 1:

S. teren – aprox. 1.708,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 2:

S. teren – aprox. 2.006,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 3:

S. teren – aprox. 2.009,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 4:

S. teren – aprox. 2.333,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 5:

S. teren – aprox. 1.589,00 mp, -> P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

Parcela nr. 6:

S. teren – aprox. 562 ,00 mp, -> P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul mun. Arad	Intravilanul mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată INTECO HOLDING s.r.l.	

Este permis ca suprafetele propuse pentru noile parcele sa fie redimensionate in timpul operatiunilor de parcelare, cu conditia respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +108,40 NMN și +109,60NMN.

Cota terenului sistematizat CTS este prevazuta intre +109,00 NMN si +110,00 NMN, functie de solutiile propuse la urmatoarele faze de proiectare.

Accesul la noile parcele rezultate se va realiza prin intermediul parcelelei nr. 5. parcela propusa cu destinatia de cai de comunicatie terestra - drum de incinta.

Ulterior realizarii extinderii strazii Cehov, este permisa realizarea unor accese secundare la parcelele 1->4, din strada Cehov.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru zona rezidentiala locuire colectiva si servicii/comert parcelele de locuit 1, 2, 3 si 4 se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor si platformelor carosabile in incinta se va face prin grija si cheltuiala initiatorului P.U.Z.

Totodata, se rezerva o suprafata de teren, identificata prin parcela nr. 6 , pentru o viitoare extindere a strazii Cehov. **Extinderea si modernizarea strazii Cehov se va realiza din fondurile private ale investitorului INTECO HOLDING s.r.l.**

3.5.2. Criterii compositionale si functionale:

Se propune realizarea unei zone preponderent rezidentiale, cu parcele avand functiunea de locuinte colective si functiuni de servicii/comert la parterul imobilelor de locuit, si o parcela cu functiunea de cai de comunicatii terestre - drum de incinta.

Pentru toate parcelele cu destinatia de rezidential - locuinte colective, respectiv servicii/comert, s-a stabilit zona de construibilitate admisa, conform plansa 02A Plan reglementari urbanistice.

Amplasarea noilor constructii se va face in asa fel incat acestea sa preia paralelismul strazii Orient.

Se propune realizarea unor imobile de locuinte colective cu un regim de inaltime variabil, si anume: imobilul de locuinte aflat in partea de vest a proprietatii va avea un regim de inaltime de maxim P+3E+2Er. Restul imobilelor, cele de pe parcelele 2,3 si 4 - vor avea un regim maxim de inaltime de P+4E+1Er.

Prin retragerile propuse se doreste ca zona de implantare a viitoarelor constructii sa fie centrata cit mai mult in interiorul incintei, asigurind o descongestionare volumetrica in relatia cu vecinatatile. Pentru laturile nord si est ale incintei, laturi care se invecineaza cu zona de industrie (in prezent teren viran, dar cu aceasta functiune) sint prevazute retrageri ale constructiilor de minim 15 ml.

Orientarea principalelor spatii functionale din imobilul propus va fi spre nord și sud.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiei propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Latura parcelelor care poate fi asimilata frontului stradal este latura estica, care reprezinta principalul acces la noile parcele propuse in incinta. Pentru aceasta latura vom folosi in continuare terminologia de FRONT STRADAL.

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 15,00 m fata de limita incintei reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu functiunea de industrie si anume latura estica si latura sudica a incintei (zona de protectie intre zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).

Fata de frontul stradal- (de drumul de incinta) **pentru Parcelele nr.1, 2, 3 ,4:**

- minim 5,50 m.(dat de distanta de 15 m fata de terenurile cu functiune industriala)

Fata de limita posterioara-latura vistica (str.Cehov) pentru **Parcelele nr.1, 2, 3 ,4:**

- minim 3,00 m

Fata de limitele laterale:

Parcela nr. 1:

- minim 3,00 m fata de limita nordica a parcelei.(vecinatatea cu strada Cehov)

Parcela nr. 4:

- min. 15,00 m fata de limita sudica a parcelei (zona de protectie intre zona de locuinte

propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc)

Limitele de constructibilitate propuse in prezenta documentatie sunt reprezentate in plansa 02A REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea constructiilor se va face in asa fel incat acestea sa preia paralelismul strazii Orient.

Amplasarea constructiilor propuse se va face astfel incat sa fie o distanta minima de 6,00 m intre acestea, indiferent daca acestea se afla pe parcele diferite sau pe aceeasi parcela.

Se recomanda amplasarea constructiilor pe parcele astfel incat intre acestea sa fie cel putin jumătate din inaltimea celei mai inalte. In caz contrar, pentru stabilirea solutiilor constructive si de amplasament, se va intocmi un Studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor de iluminat impuse de legislatie.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.1** destinata functiunii principale de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+3E+2Er. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 19,00 m, respectiv 16,00 m si 13,00 m (in cazul celor doua retrageri).

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.2, Parcela nr.3, Parcela nr. 4** destinate functiunii de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+4E+1Er. Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa va fi de 19,00 m, respectiv 16,00 m (in cazul retragerii).

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va fi stabilita prin avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

Parcelele nr. 1:

P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 2, 3 si 4:

P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 5:

P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

Parcela nr. 6:

P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

Prin solutia de arhitectura prefigurată inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor intr-un P.O.T. de maxim 30,00%.

In intreaga incinta se estimeaza un numar de 140 apartamente si 16 spatii comerciale, amplasate la parterul imobilelor de locuit.

La faza D.T.A.C., este permis ca numarul de apartamente estimat la faza P.U.Z. sa fie modificat, prin solutia de arhitectura sa se poata realiza un numar mai mic sau mai mare de apartamente si spatii de servicii, dar cu respectarea suprafetei de zona verde si a parcajelor necesare numarului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, sunt permise ulterioare unificari sau subapartamentari ale unitatilor locale sau spatiilor comerciale/servicii initiale.

3.5.6. Plantatii:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament, conform HG 525/1996.

Se propune realizarea de spatii verzi in procent de minim 10% din suprafata intregii incinte. In acelasi timp, pentru fiecare parcela in parte se va respecta procentul de zone verzi amenajate de minim 10 % din suprafata parcelei.

Astfel, se propune zona verde amenajata pentru fiecare parcela astfel:

Parcela nr. 1

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 171 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.1.

Parcela nr. 2

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.2.

Parcela nr. 3

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.3.

Parcela nr. 4

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 233 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.4.

Parcela nr. 5

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 159 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.5.

Parcela nr. 6

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 56 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.6.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca amenajate pentru copii

parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi).

Spatiul verde amenajat recomandat prin proiect are un total de 1.356 mp, reprezentand 13,29 % din totalul suprafetei terenului reglementat prin prezentul P.U.Z.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Terenul studiat nu este racordat sau bransat la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica sau gaze naturale. Aceste utilitati se afla momentan pe strazile Anton Cehov si Orient.

Accesul auto si pietonal pe parcela se va realiza din strada Anton Cehov, de pe latura nordica a proprietatii, si apoi din parcela nr. 5 care va avea destinatia Cai de comunicatii - drum de incinta.

Racordurile la noile parcele se vor amenaja corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto si anume intrare si iesire de pe proprietate, de pe latura estica.

Costurile pentru realizarea drumului de incinta si acceselor pe proprietate vor cădea în sarcina proprietarului.

In interiorul parcelelor propuse cu functiunea de locuire colectiva si spatii servicii/comert, se vor realiza platforme carosabile pentru circulatiile auto din incinta si parcari pentru autoturisme, pe fiecare parcela in parte, conform legislatiei in vigoare.

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Orient, aflată la nord-vest de amplasamentul reglementat prin PUZ, prin extinderea rețelei până la fiecare parcela nou creată.

Ca si sursa alternativa pentru apa menajera, necesara pe trimpul lucrarilor de executie si pentru irigatie zone verzi, se pot executa foraje individuale pe fiecare lot, la adancime mica.

Canalizare menajeră:

Fiecare parcela nou creata se va racorda la sistemul de canalizare stradal, adlat pe strada Orient, aflata la nord-vest de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate si deversate partial in zonele verzi amenajate pe proprietate si in sistemul de canalizare pluviala de pe strada Orient.

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a noilor parcele se va face printr-un bransament la rețeaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe latura de nord-vest a amplasamentului, prin extinderea rețelei pana in dreptul fiecărei parcele.

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual sau cu centrala termica pentru intregul imobil.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua stradala existenta pe strada Cehov. Se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament, amplasata la limita de proprietate a fiecărei parcele.

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

Gospodarie comunala:

Deseurile menajere produse in imobile vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma gospodareasca imprejmuita, aferenta fiecărei parcele in parte, de unde vor fi preluate de catre o firma de salubritate.

Platformele menajere se vor amplasa in imediata apropiere a accesului pe amplasament. Este permisa amplasarea acestora in afara perimetrului de constructibilitate propus prin P.U.Z.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Platforma menajera propusa va fi prevazuta cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.

Intre platformele si constructiile propuse, respectiv constructiile de locuinte invecinate, distanta minima va fi de 10 m.

Transport in comun, parcaje:

Conform HG 525/1996, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5

Pentru zona rezidentiala locuire colectiva si servicii/comert parcelele de locuit 1, 2, 3 si 4 se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor si platformelor carosabile se va face prin grija si cheltuiala initiatorului P.U.Z.

3.7. Protectia mediului:

Funciunea propusa prin PUZ **ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT**", nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe o platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Funciunea nou propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla la limita dintre o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale , aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, si o zona cu functiuni de industrie, cai de comunicatii, zone cu utilitati si dotari stradale.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Cehov avem locuinte preponderent individuale.

Se va rezerva o suprafata de teren, in suprafata aproximativa de 562 mp, pe latura nordica si vestica a amplasamentului pentru o extindere ulterioara a strazii Cehov.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalităților:

Pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor, se propun urmatoarele solutii:

- Se va rezerva o suprafata de teren de aproximativ 562 mp, constand in parcela nr. 6, pentru o viitoare extindere a strazii Cehov, aflata la nord si vest de proprietate.
- Se vor realiza accese la parcele nou create, prin intermediul parcelei nr.5, propusa.
- accesul/accesele vor asigura racordarea parcelei de drum propusa la trama stradala existenta, si anume strada Orient.

- pentru separarea functiunilor rezidentiale nou propuse de cele industriale existente pe terenurile invecinate Nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 15,00 m fata de limita incintei reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu functiunea de industrie si anume latura estica si latura sudica a incintei (zona de protectie intre zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).

- pe latura nord-estica si sudica a incintei reglementate, se va amenaja zona verde cu rol de protectie fata de terenurile invecinate cu functiunea de industrie usoara nepoluanta.

- Parcela existenta se va parca in 4 loturi individuale, cu forma si dimensiuni conforme functiunilor nou propuse si a legislatiei in vigoare.

- Parcelele nou create se vor racorda si bransa la utilitatile existente in zona, prin extinderi de retele pana la parcelele create.

3.9. Obiective de utilitate publica:

Se propune o parcela cu destinatia de cai de comunicatie terestra - drum de incinta. Aceasta parcela va deservi accesul si circulatia auto si pietonala, pentru cele 4 parcele cu functiunea rezidentiala - locuinte colective.

Pe aceasta parcela se va institui servitute de trecere subterana si supraterana pentru cele 4 parcele cu functiunea rezidentiala - locuinte colective.

Se estimeaza posibile interventii la strada Cehov, aflata la nord si vest de terenul studiat, si anume: extinderea ulterioara a unui segment din strada Cehov. Pentru ca aceasta largire a unui segment din strada Cehov sa fie ulterior posibila, la acest moment se rezerva o suprafata de teren de aproximativ 562 mp din terenul reglementat in PUZ. Largirea segmentului de strada Cehov este un demers de interes local, chiar daca terenul necesar este pus la dispozitie de investitorul privat.

Se propune realizarea accesului auto si pietonal din strada Cehov in incinta reglementata prin PUZ.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea Municipiului Arad, respectiv a Statului Roman – drumuri, alei, spatii verzi, trotuare - strada Cehov.
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea obiectivelor propuse în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, terenul rezervat extinderii strazii Cehov, in suprafata de aproximativ 562 mp, se intentioneaza a fi trecut in proprietatea publica a municipiului Arad.

Pentru realizarea obiectivelor propuse în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune ca parcela nr. 6, avand o suprafata de aproximativ 562 mp, sa fie rezervata si cu interdictie de construire in afara de: drumuri, trotuare, retele edilitare si zone verzi de acostament . Astfel pentru o viitoare extindere a strazii Cehov, ulterior aprobarii PUZ ului, prin operatiuni de parcelare si dezmembrare, terenul necesar este asigurat.

Extinderea si modernizarea strazii Cehov se va realiza din fonduri private ale investitorului.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. mun. Arad.

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

- schimbarea destinatiei terenului
- lotizarea terenului in 6 parcele
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/ comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren si sistematizarea si reglementarea accesului la zona studiata.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce creste calitatea terenurilor invecinate si a zonei.

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

- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrurilor propuse prin prezenta documentatie.

Intocmit: arh. Andreea TUTU

Urbanism: arh. Doriană BALOGH RUR - D,E

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 email : danieloursachi@gmail.com</p>	Pr. nr. 195/2020 Faza: Den. pr.: Beneficiar:	195/2020 STUDIU DE OPORTUNITATE „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT” mun.Arad, str.AntonCehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad. S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
--	---	---

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT"

Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.

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

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 10.207 mp conform extras C.F. nr. 352763 Arad.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei " ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT" Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

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

Baza legală a elaborării RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- 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.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative

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

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGLAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

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

- **Zona studiată** are suprafața de **65.700 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
 - amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Anton Cehov în incinta reglementată.
 - totodata se doreste extinderea, racordarea si bransarea retelelor de utilitati pentru parcelele nou create.
 - propunerea de extindere a strazii Cehov.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **10.207 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 352763 Arad, in proprietate privata S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:
 - realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu/mare de inaltime , maxim P+4E+1Er si reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului,
 - rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe parcelele nou create.

Zonificarea functionala a zonei studiate a fost evidentiata in plansa de *REGLEMENTARI URBANISTICE* a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidentiata in plansa de *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* care cuprinde zonificarea cu delimitarile unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare. Intr-o unitate funcțională există, de regula, subunități funcționale – terenuri identificate prin functiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional si ca functionalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

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

Planul urbanistic zonal " ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SERVICII/COMERT”, impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a Consiliului Judetean cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zonarea seismica a Romaniei
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

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

Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
 - zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane

- Se vor respecta conditiile impuse prin avizul E-nel.

Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea terenului la rețelele edilitare și a acceselor auto și pietonale la terenul reglementat prin PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto și pietonal pe teren, respectiv racordarea parcelelor la rețelele edilitare, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.
- (5) Amenajarea accesului auto și pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la rețelele edilitare vor respecta condițiile impuse prin avizele solocitate prin Certificatul de Urbanism.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform PUG Arad, terenul este situat în UTR 45. Funcțiunea dominantă a zonei este de circulație feroviară și rutieră, industrie. Funcțiunile complementare ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

Indicatorii urbanistici existenți prevăzuți prin PUG, UTR nr. 45 : Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.- - nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din 1 UNITATE funcțională independentă, și anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 1,2,3 SI 4)

Procentul de ocupare al terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.
- (2) Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT s-au stabilit următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. = S.C./S.teren x 100 = maxim 30,00% (Parcelele 1,2,3 și 4)

C.U.T. = S.C.D./S. Teren = maxim 1,70 (Parcela 1), maxim 1,70 (Parcela 2,3 și 4)

II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

5. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

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

Se recomandă orientarea spre nord a magaziiilor și a atelierelor de lucru.

Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a drumului public.

Pe latura nordică și vestică a amplasamentului se va rezerva o suprafață de teren în suprafața de aproximativ 562 mp, pentru extinderea străzii Cehov.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare servicii/comert este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă.

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor cuprinse în avizul de principiu emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Se va avea în vedere:

- respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor din documentația transmisă AACR în vederea obținerii avizului;
- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor.

Amplasarea fata de aliniament

Latura parcelelor care va fi asimilată frontului stradal este latura estică, care reprezintă principalul acces la noile parcele propuse în incintă. Pentru această latură vom folosi în continuare terminologia de FRONT STRADAL.

Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei

reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu functiunea de industrie si anume latura estica si latura sudica a incintei (zona de protectie intre zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).

Construciile nou propuse **pe Parcelele nr.1, 2, 3 ,4** se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal de 5,50 m.(dat de distanta de 15 m fata de terenurile cu functiune industriala).

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform plansa *Reglementari Urbanistice*:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanța minimă față de limita nordică a parcelei (vecinatatea cu strada Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcela nr. 1).
- Distanța minimă față de limita sudică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propuse și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4)
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc)
- Limitele de constructibilitate propuse în prezenta documentație sunt reprezentate în plansa 02A REGLEMENTARI URBANISTICE.
- Amplasarea construcțiilor se va face în așa fel încât acestea să preia paralelismul străzii Orient.
- În cazul în care pe o parcelă se vor realiza mai multe construcții independente, amplasarea acestora se va face astfel încât să fie o distanță minimă de 6,00 m între acestea, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte construcții.
- Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Se va realiza un drum de incinta, constituit în parcela nr. 5. Profilul stradal propus este de 9,5 m, constând în: parte carosabila - latime 7,00 m, zona verde latime 1,20 m (pe partea

estica a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestica a drumului), trotuar latime 1,00 m (pe partea vestica a drumului).

Accesele vor asigura racordarea drumului de incinta propus la trama stradala de interes local existenta.

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

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cât și cele pietonale și zonele verzi de aliniament, după ce au fost realizate de către investitori, vor putea trece în domeniul public.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

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

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

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

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderea de rețele edilitare se realizează de către investitor, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ - teritoriale.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarea:

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de constructii noi.
- (2) Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la strada de minim 8 m, pentru cladiri insiruite, minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
 - suprafata minima a parcelei sa fie de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
 - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
 Se permite realizarea parcelelor 1->5, cu conditia respectarii conditiilor enumerate mai sus.

Parcelatele vor avea urmatoarele suprafete estimate:

Parcela nr. 1: S. teren – aprox. 1.708,00 mp

Parcela nr. 2: S. teren – aprox. 2.006,00 mp

Parcela nr. 3: S. teren – aprox. 2.009,00 mp

Parcela nr. 4: S. teren – aprox. 2.333,00 mp

Parcela nr. 5: S. teren – aprox. 1.589,00 mp

Parcela nr. 6: S. teren – aprox. 562,00 mp

Se permit modificari ale dimensiunilor parcelelor cu conditia respectarii reglementarilor prezentului P.U.Z. si R.L.U aferent.

Inaltimea constructiilor:

- (1) Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe Parcela nr.1 destinata functiunii principale de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+3E+2Er. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru prima retragere si 13,00 m pentru cea de-a doua retragere.
- (2) Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe Parcela nr.2, Parcela nr.3, Parcela nr. 4 destinate functiunii de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+4E+1Er. Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa va fi de 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere.

Aspectul exterior al constructiilor:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior

nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- (3) Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fatada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, AGREMENT SI IMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.
- (2) Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcuri autoturisme, destinate locatarilor.
- (3) Numarul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- (4) Numarul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, și anume:
 Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
 În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- (5) Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicată.
- b) Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

Parcela nr. 1

- Spațiu verde amenajat propus este de minim 171 mp reprezentând 10% din totalul suprafeței parcelei nr.1.

Parcela nr. 2

- Spațiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentând 10% din totalul suprafeței parcelei nr.2.

Parcela nr. 3

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.3.

Parcela nr. 4

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 233 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.4.

Parcela nr. 5

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 159 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.5.

Parcela nr. 6

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 56 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.6.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca amenajate pentru copii

parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi).

Spatiul verde amenajat recomandat prin proiect are un total de 1.356 mp, reprezentand 13,29 % din totalul suprafetei terenului reglementat prin prezentul P.U.Z.

Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice,.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Inaltimea maxima va fi de 1,80 m.

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

Se prefera realizarea imprejmuirilor din gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**10. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT" jud. Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.

A fost delimitata o zona funcționala principala, si anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT, rezervata pentru imobile de locuire colectiva, cu functiuni complementare , si anume parter comercial/prestari servicii, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfasurate și protecției mediului.

În unitatea funcțională s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+2Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 1);**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcelele 2,3 si 4);**
- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;**
- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta (Parcela 5);**
- **Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcelele 2,3 si 4);**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);**
- **SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - aferente parcelelor de locuire colectiva (Parcelele 2,3 si 4);**
- **TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – aferenta incintei (Parcela 5);**
- **TE2 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – Platforma gospodareasca (Parcelele 2,3 si 4);**

11. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform planșa 03A - Reglementari urbansitice.

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+2Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 1);**

- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcelele 2,3 si 4);**

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+3E+2Er (Lc1) și P+4E+1Er (Lc2)

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amanuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement : locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrare (Lc1, Lc2).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

B. Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT, CUT, regim de înălțime max. admis).

C. Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

D. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbansitici:

POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 1,7 (Lc1, Lc2);

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+3E+2Er, inaltime maxima 19,00 m, respectiv maxim 16,00 m pentru prima retragere si maxim 13,00 m pentru a doua retragere (Lc1);

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+4E+1Er, inaltime maxima 19,00 m, respectiv maxim 19,00 m pentru retragere;

Regim de aliniere:

Latura parcelelor asimilata frontului stradal este latura estica, care reprezinta principalul acces la noile parcele propuse in incinta.

- **minim 5,50 m** (cu respectarea distantei de 15 m fata de terenurile cu functiune industriala de pe latura nord-estica a incintei)

Amplasarea pe parcela:

- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita posterioară (vest - str. Cehov) va fi de minim 3,00 m;
- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita de proprietate nordică a incintei va fi minim 3,00 m (Parcela 1 - Lc1);
- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita sudică a incintei va fi de minim 15,00 m (Parcela 4 - Lc2);
- Distanțele minime acceptate între construcțiile propuse vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri ($H/2$), dar nu mai puțin de 6 m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană (Lc1, Lc2);
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc) (Lc1, Lc2);
- Se vor respecta distanțele minime prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5 (Lc1, Lc2);
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura sudică a incintei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014). (Lc1, Lc2);
- Amplasarea construcțiilor se va face în așa fel încât acestea să preia paralelismul străzii Orient (Lc1, Lc2);

Cc1 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incinta;

- Realizarea accesului carosabil si pietonal pe terenul reglementat se va realiza prin amenajarea accesului rutier si pietonal cu strada Orient, aflata pe latura nord - a amplasamentului.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

Cc2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);

- Pe terenul rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6) se instituie interdictie de construire, cu exceptia: extindere drum, trotuare, retele edilitare, zone verzi de aliniament.
- Suprafata de teren rezervata pentru extinderea strazii Cehov este de aproximativ 562 mp.
- Profilul stradal propus pentru strada Cehov este de 9 m, constand in: parte carosabila cu latime de 6 m, trotuar latime 1 m de o parte si de alta si zona verde latime 1 m pe partea cu terenul reglementat prin prezenta documentatie;
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile extinderii si modernizarii strazii Cehov vor fi suportate din fonduri private ale investitorului.
- Terenul rezervat extinderii strazii Cehov, in suprafata de aproximativ 562 mp, se intentioneaza a fi trecut in proprietatea publica a municipiului Arad.

Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta (Parcela 5);

Toate parcelele avand destinatia LC- LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT vor avea acces carosabil si pietonal asigurat, prin intermediul parcelei 5, cu functiunea **CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta.**

Se va realiza drum de incinta, constituit in parcela nr. 5. Profilul stradal propus este de 9,5 m, constand in: parte carosabila - latime 7,00 m, zona verde latime 1,20 m (pe partea estica) si 0,5 m(pe partea vistica), trotuar latime 1,00 m (pe partea vistica).

Accesele pe parcelele 1,2,3 si 4 se vor realiza din drumul de incinta (Parcela 5), un acces cu o intrare si o iesire pentru fiecare parcela in parte.

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

Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

Parcela 5, destinata functiunii de Cai de comunicatie - drum de incinta, va ramane in proprietate privata, beneficiarul asigurand dreptul de servitute de trecere subteran si suprateran

pentru celelalte parcele avand destinatia locuinte colective cu spatii servicii/comert la parterul imobilelor.

Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcelele 2,3 si 4);

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia in interiorul parcelelor 2,3 si 4.
- Latimea platformelor carosabile destinate circulatiei din interiorul parcelelor va fi de minim 3,50 m
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Se va realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.(Lc1, Lc2)
- Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:
 - Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
 - In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);

- Se vor amenaja spatii verzi decorative de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie pe latura estica si sudica a amplasamentului (Parcelele 4 si 5);
- Pentru zona verde amenajata cu rol de protectie, cu latimea de 1,20 m, pe latura nord-estica si sud - estica a incintei, se instituie interdictie de construire.

SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - aferente parcelelor de locuire colectiva (Parcelele 2,3 si 4);

c) Se va asigura necesarul minim de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:

Parcela nr. 1

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 171 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.1.

Parcela nr. 2

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.2.

Parcela nr. 3

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.3.

Parcela nr. 4

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 233 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.4.

Parcela nr. 5

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 159 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.5.

Parcela nr. 6

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 56 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.6.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca amenajate pentru copii

parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi).

TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – aferenta incintei (Parcela 5);

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc. - aferenta intregii incinte.
- Platforma gospodareasca se va amplasa in partea de nord-est a incintei, in imediata apropiere a accesului in incinta.

TE2 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – Platforma gospodareasca (Parcelele 2,3 si 4);

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platformele gospodaresti se vor amplasa de preferabil in zona accesului carosabil in incinta, sau pe un traseu accesibil carosabil.
- Constructiile destinate echipării tehnico-edilitare se pot realiza in afara perimetrului de construibilitate impus in prezenta documentatie.
- Platforma gospodărească se va amplasa si realiza cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

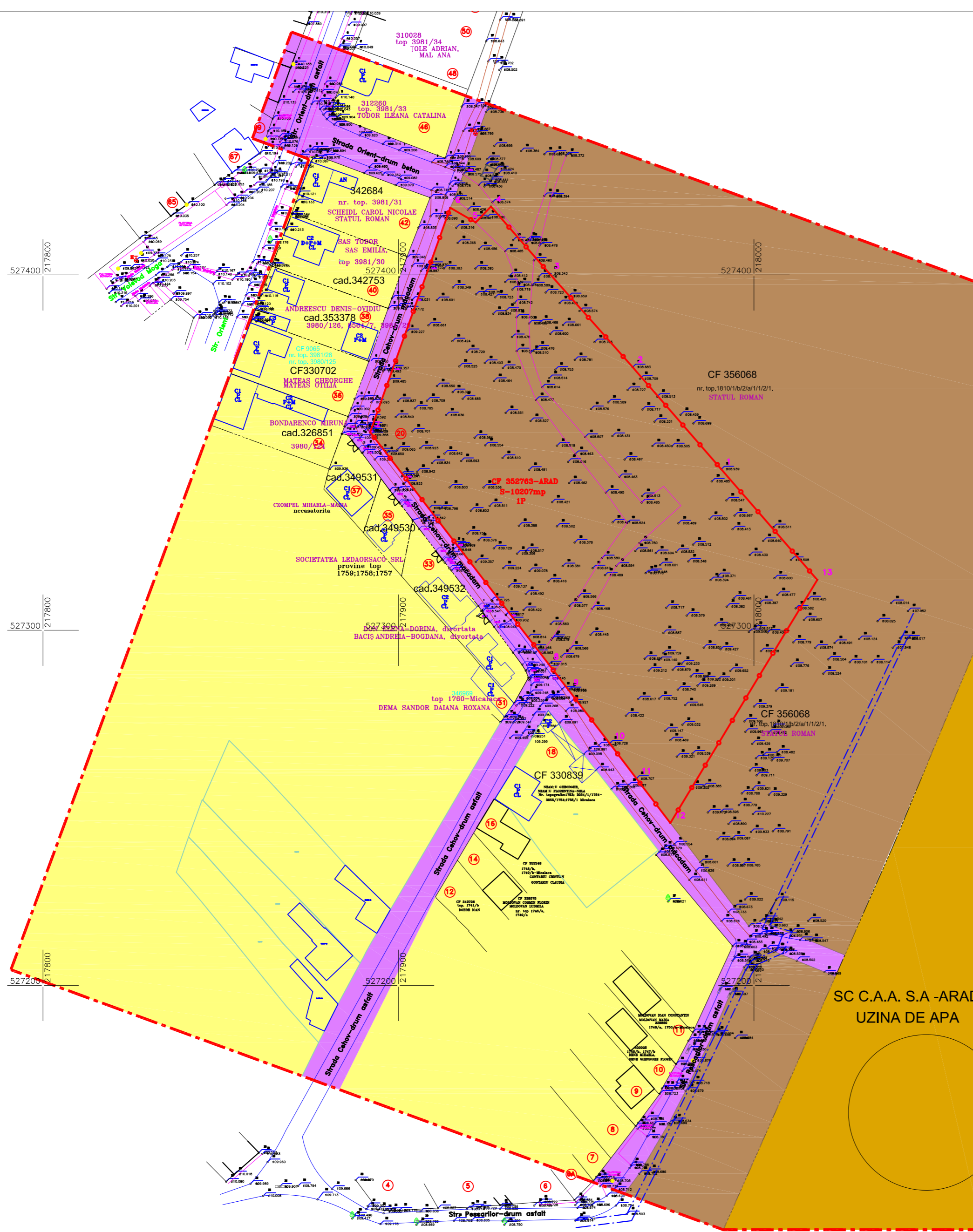
Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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.

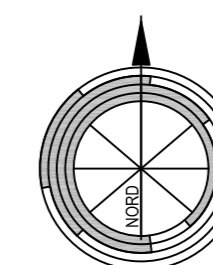
Intocmit,

arh. TUTU Andreea

Urbanism: arh. Doriană BALOGH RUR - D,E

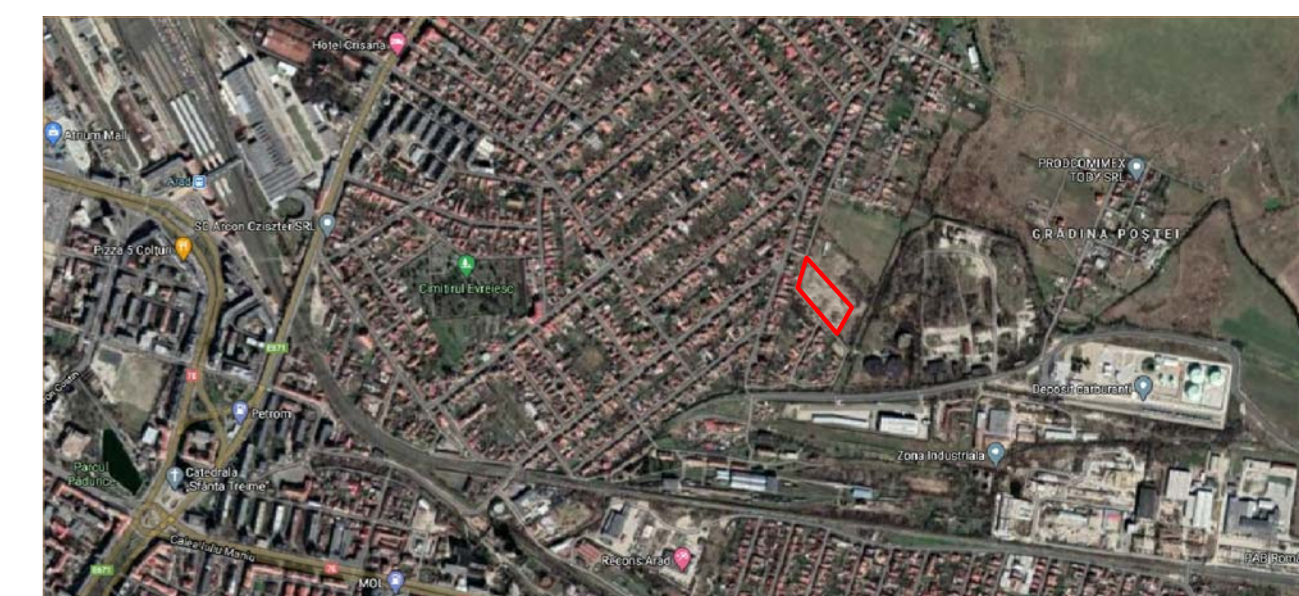


- limita proprietate
- punct statie
- stalp de inalta tensiune
- stalp de joasa tensiune
- stalp de lemn
- aerisitor gaz
- hidrant
- pomi
- indicator
- lira apa
- rigola
- camin apa
- camin vane
- drum
- ax drum
- trotuar
- platforma betonata
- aliniament strada
- constructii




PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

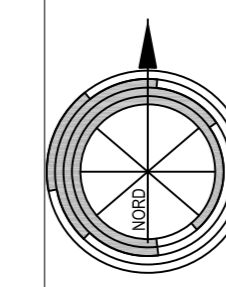
1 SITUATIA EXISTENTA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205
S(1)=10207.39mp			P=439.777m

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
 - Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE, PIETONALE
 - SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTA UNIFAMILIALE - EXISTENT
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT
 - ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT

PROIECTANT:  TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	
DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		PR. NR.: 195/2020	
ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		SCARA: 1:1000	
Sef proiect: arh. Doriana BALOGH		OBIECT: SITUATIA EXISTENTA	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		FAZA: P.U.Z.	
Desenat: arh. Andreea TUTU		NR. PLANSĂ: 01 A	
OCT. 2020		FAZA: P.U.Z.	

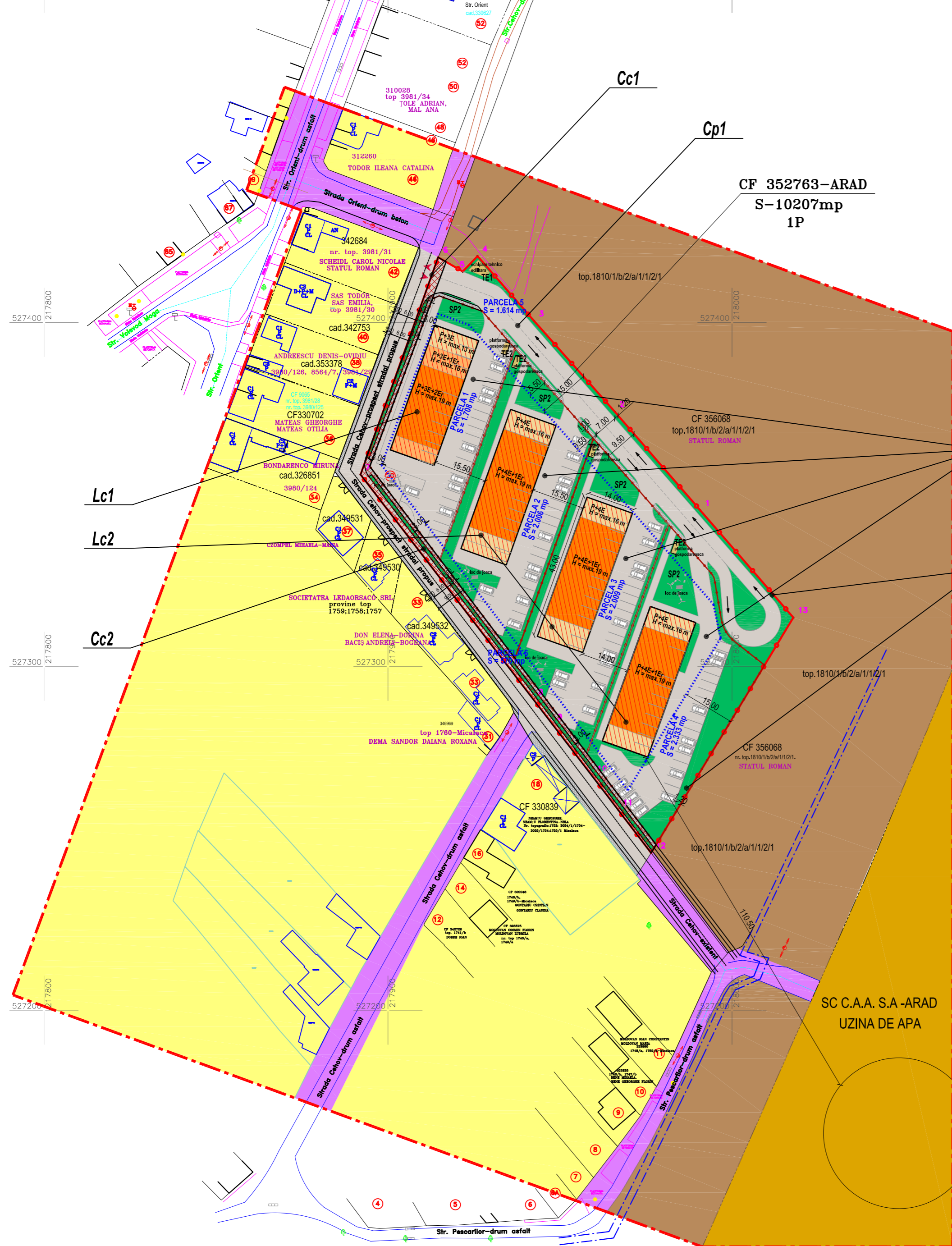


PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE

ZONA FUNCTIONALA:
Lc **UNITATE FUNCTIONALA - LOCIURE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT**
SUBUNITATI:
Lc1 LOCIURE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+2Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 1);
Lc2 LOCIURE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcelele 2,3 si 4);
Cc1 subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;
Cc2 subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);
Cp1 subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta (Parcela 5);
Cp2 subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcelele 2,3 si 4);
SP1 subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);
SP2 subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE - aferente parcelelor de locuire colectiva (Parcelele 2,3 si 4);
TE1 subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - aferenta incintei (Parcela 5);
TE2 subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - Platforma gospodareasca (Parcelele 2,3 si 4);



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205

S(1)=10207.39mp P=439.777m

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinatie unitati industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCIUNTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMATATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent Parcelelor nr. 1,2,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert	805,60	7,90%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulatii carosabile si pietonale.	365,00	3,58%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicatii terestre - teren rezervat extinderii strazii Cehov	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMATATA	1.356,00	13, 29%

INDICATORI URBANISTICI :

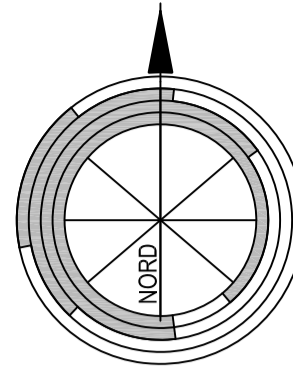
PARCELA 1
 Functiune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime.
 Functiuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective.
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,70
 Regim de inaltime: max. P+3E+2Er, Inaltime maxima : 19 m
 Zona verde amenajata : min 20% din suprafata parcelei .
PARCELA 2 , PARCELA 3 si PARCELA 4
 Functiune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime.
 Functiuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective.
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,70
 Regim de inaltime: max. P+4E+1Er, Inaltime maxima : 19 m
 Zona verde amenajata: min 10% din suprafata parcelei .
PARCELA 5
 Functiune dominanta: cai de comunicatii rutiera
 Functiuni admise: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi.
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare
 P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00
PARCELA 6
 Functiune dominanta: cai de comunicatii rutiera
 Functiuni admise: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi.
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare
 P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

- #### LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMATATA
 - S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
 - Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- #### CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE,PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROBUS
 - TEREN REZERVAT PENTRU EXTINDERE STRADA CEHOV -CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE CU EXCEPTIA: EXTINDERE DRUM, TROTUARE, RELETE EDILITARE, ZONE VERZI DE ALINIAMENT
- #### ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCIUNTE UNIFAMILIALE - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT
 - ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT
 - ZONA DE LOCIUNTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
 - ZONE VERZI AMENAJATE
 - ZONA TEHNICO EDILITARA - PROBUS
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA
 - 1 - 5 PARCELE PROPUSE

PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 19832512 BRO Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	
DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		PR. NR.: 195/2020	
ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		FAZA: P.U.Z.	
Sef proiect:	arh. DORIANA BALOGH	SCARA:	1:1000
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	OBIECT:	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE
Desenat:	arh. Andreea TUTU	OCT. 2020	NR. PLANSA: 02 A

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

3 REGLEMENTARI EDILITARE



LIMITE

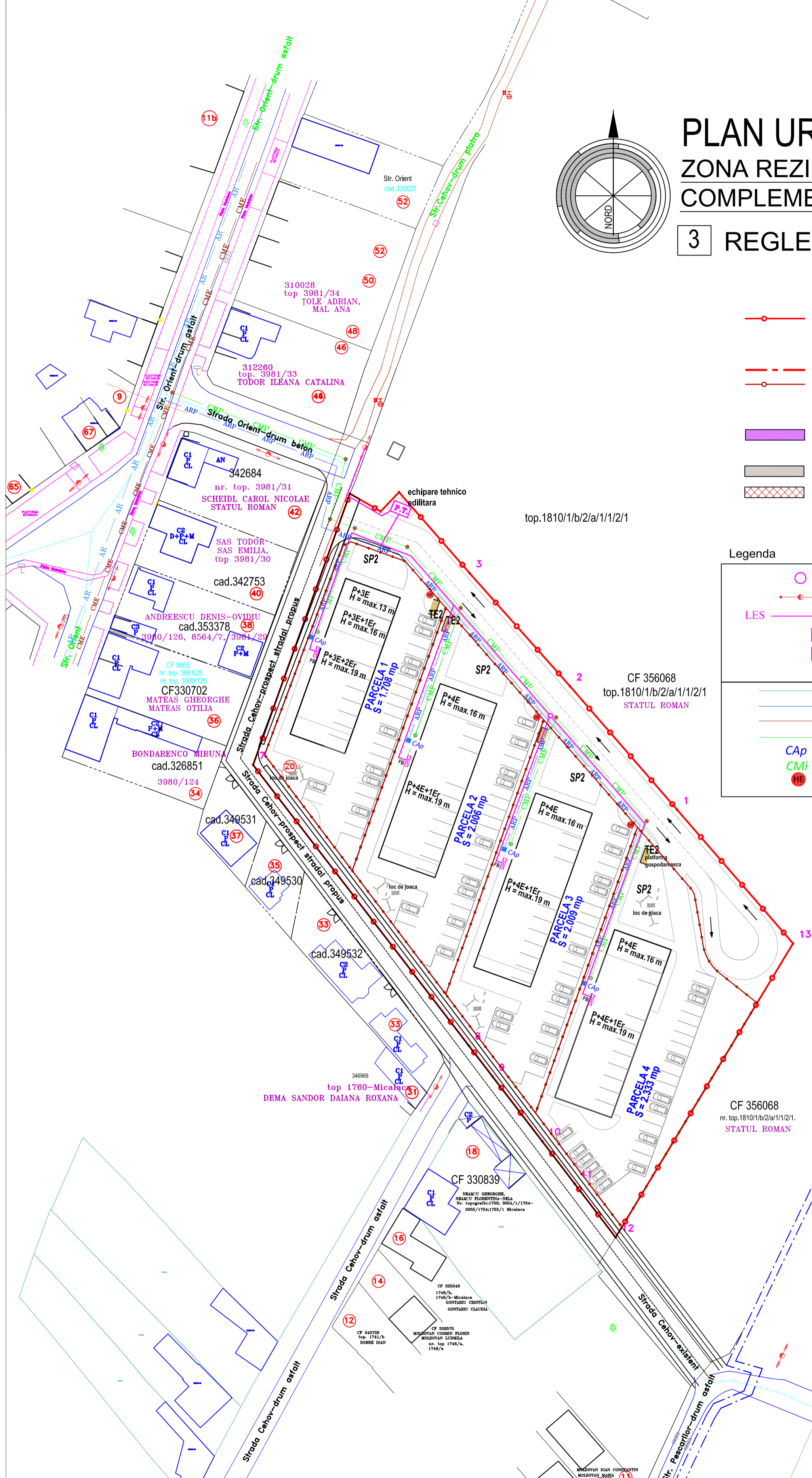
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- - - LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE, PIETONALE
SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
- ▨ TEREN REZERVAT PENTRU EXTINDERE STRADA CEHOV
-CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE CU EXCEPTIA: EXTINDERE DRUM,
TROTOARE, RELETE EDILITARE, ZONE VERZI DE ALINIAMENT

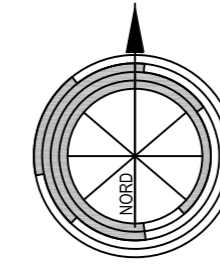
Legenda

- Camin tragere
- Linie electrica aeriana 20kV EXISTENTA
- LES Linie electrica subterana PROPUSA
- ▭ FB Firida de bransament electric PROPUS
- ▭ PT Post de transformare PROPUS
- Rețea apă rece potabilă EXISTENTA
- Conductă apă rece PROPUSA
- Rețea canalizare apă menajera EXISTENTA
- Rețea canalizare apă menajera PROPUSA
- Cămin de bransament - apa rece - PROPUS
- Cămin de racord - canalizare menajera - PROPUS
- CAp Hidrant exterior suprateran - Dn80 - PROPUS
- CMi
- HB



SC C.A.A. S.A - ARAD
UZINA DE APA

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL	SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006			Denumire proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT Beneficiar: SC INTECO HOLDING SRL Amplasament : JUD. ARAD, MUN ARAD, STR. ANTON CEHOV, NR. 20, CF NR 352763 Obiect: EDILITARE Denumire plansa:
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S. C. PROBICTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015			
Sef proiect:	arch. Doriana BALOGH		SCARA 1:500	PLANSA IE-IS 01
Proiectat:	ing. Cristian PUI		01. 2021	
Desenat:	ing. Cristian PUI			



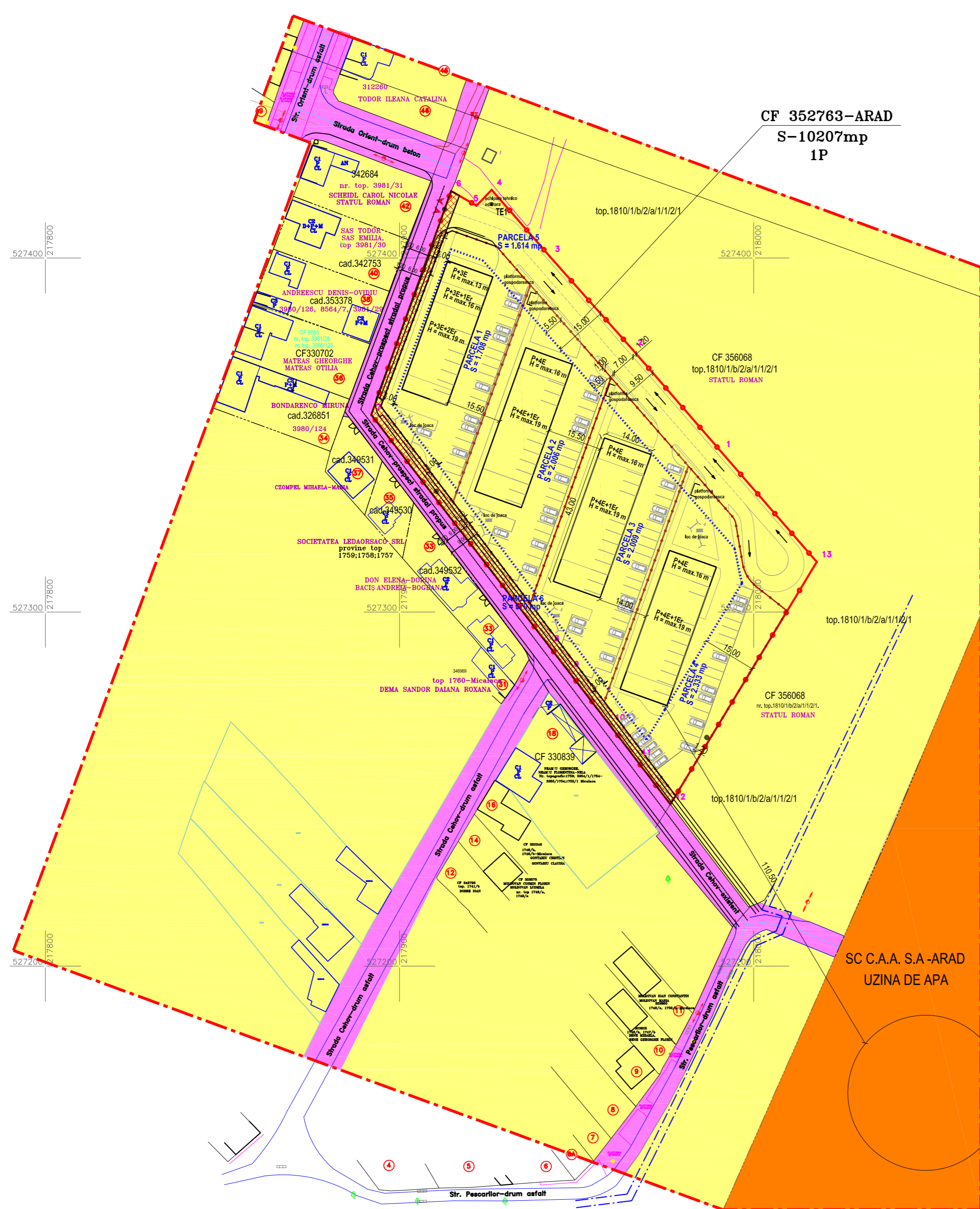
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205

S(1)=10207.39mp P=439.777m



- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- PROPRIETATE PUBLICA
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
 - PROPRIETATE PRIVATA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - CIRCULATIA TERENURILOR
 - TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PUBLICA A MUNICIPIULUI ARAD
S teren: aprox. 562 mp

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14-BRDE-0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	
Denumire proiect: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		PR. NR.: 195/2020	
Adresa: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		SCARA: 1:1000	
Sef proiect: arh. Doriana BALOGH		OBIECT: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		Denumire plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
Desenat: arh. Andreea TUTU		NR. PLANSA: 04 A	
Data proiectului: OCT. 2020		FAZA: P.U.Z.	