



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.57
din 18 martie 2010**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă
“Construire spațiu comercial-P”, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.139-151,
județul Arad, beneficiar S.C. LIDL ROMANIA SCS, proiect nr.22/2009,
elaborat de SC N&D INTERNATIONAL SRL, arh. R.U.R. Florina Nicoleta Florian**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.72893 din 18.02.2010;
- raportul nr.72893 din 18.02.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă și R.L.U. aferent pentru „Construire spațiu comercial – P”, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.139-151, înscris în C.F. nr.308426, nr.cad 308426, beneficiar S.C. LIDL ROMANIA SCS, proiect nr.22/2009, elaborat de S.C. N&D International SRL, arh. R.U.R. Florina Nicoleta Florian;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Zonă, indicativ G.M. 010 – 2000;

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

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.5 din 15.01.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă și R.L.U. aferent “*Construire spațiu comercial –P*”, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.139-151, județul Arad, înscris în C.F. nr. 308426, Arad, nr.cad. 308426, elaborat de S.C. N&D INTERNATIONAL SRL, proiect nr.22 /2009, arhitect RUR Florina Nicoleta Florian, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC LIDL ROMANIA SCS și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Penzes Iuliu

S E C R E T A R
Lilioara Stepanescu

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –construire Spatiu comercial - P, amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu ,nr.139-151, jud.Arad beneficiar S.C. LIDL ROMANIA SCS,proiect nr.22/2009, elaborat de SC N&D INTERNATIONAL SRL, arh.R.U.R. Florina Nicoleta Florian.

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 72893 din 18.02.2010 ;
- raportul nr.72893 din 18.02.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent pentru „**construire Spatiu comercial -P,** amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.139-151, inscris in C.F. nr. 308426, nr.cad 308426, beneficiar S.C. LIDL ROMANIA SCS proiect nr.22/2009, elaborat de S.C.N&D INTERNATIONAL SRL, arh RUR Florina Nicoleta Florian .
- rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată cu modificările si completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.5 din 15.01.2010 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, conform anexei 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent – construire Spatiu comercial -P, amplasat in Arad ,Calea Aurel Vlaicu , nr.139-151, jud.Arad inscris in C.F. nr. 308426, nr.cad. 308426, elaborat de S.C. N&D INTERNATIONAL SRL, proiect nr.22 /2009, arhitect RUR Florina Nicoleta Florian conform anexei 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC LIDL ROMANIA SCS și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr.72.893/A0/_____2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent „ construire spatiu comercial in regim de inaltime P,, amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.139-151, jud. Arad inscris in C.F. nr.308426 si nr. Cad 308426, beneficiar SC Lidl Romania SCS,proiect nr.22/2009 elaborat de SC N&D International SRL, arhitect R.U.R. F.N Florian ,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1410/2009* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent „construire Spatiu comercial in regim de inaltime P” amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.139-151, jud.Arad , beneficiar SC Lidl Romania SCS .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire Spatiu Comercial in regim de inaltime P” beneficiar SC LIDL Romania SRL, C. A. Vlaicu nr. 139-151.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 72893/22.12.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „Construire Spatiu Comercial in regim de inaltime P”, C. A. Vlaicu nr. 139-151.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.1410/30.07.2009;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analiza și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire spatiu comercial in regim de inaltime P, C. A. Vlaicu nr.139-151;

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 5969 mp, proprietatea SC AMARAD SA, înscris în CF nr. 308426 și nr. Cad 308426. Terenul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul municipiului, conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC N&D INTERNATIONAL SRL, proiect nr.22/2009 la cererea beneficiarului SC Lidl Romania SCS .

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acesteia, este străbătută de C. A. Vlaicu pe direcția est-vest.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 17-18), această zonă este destinată unităților industriale poluante Ip17 cu restricții de construire până la elaborare PUZ. Din punct de vedere urbanistic terenul în studiu este delimitat astfel:

- la Nord –Poetului
- la vest Dambovitei
- la sud str.S.Bocu
- la est Calarasilor

Terenul are posibilități de acces pietonal și carosabil dinspre C. A. Vlaicu. În conformitate cu proiectul de investiții BERD-ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN se propune reconfigurarea traficului pe cea mai solicitată și poluată arteră a orașului C.A.Vlaicu: se va realiza un singur acces din C.A.Vlaicu. Pentru coerența traficului auto și a stabilizării circulației pietonale, se propune realizarea unei treceri de pietoni, semaforizată atât în dreptul intersecției dintre C.A.Vlaicu și str. Foisor cât și în dreptul intersecției dintre C.A.Vlaicu și str.Calarasilor.

Se mai propune realizarea unui drum cu o lățime de 8m, pe latura N-V a incintei studiate, care să facă legătura dintre C.A.Vlaicu și str. C.Brancusi al cărui studiu aprofundat va face obiectul unei documentații ulterioare.

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- realizarea unui spațiu comercial-comert cu produse alimentare și nealimentare P

- reclama luminoasa-panouri publicitare
- imprejmuire teren
- racorduri la retele tehnico-edilitare si retele de incinta
- lucrari tehnico-edilitare
- sistematizarea pe verticala a terenului
- platforma carosabila cu locurile de parcare ,racord carosabil intre drumul public si drumurile de incinta si accesul autospecialelor de interventie 6m
- trotuare de incinta
- amenajarea spatiilor verzi si plantate,iluminat arhitectural
- platforme gospodaresti

Sc=1.747mp

Sd=1.747mp

Din intreaga suprafata construita de 1747mp,1286mp este destinata spatiilor de vanzare,iar restul pt depozitare si spatii sociale pt angajati.

Amplasarea complexului se face frontul stradal al C.A.Vlaicu .

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului.Se vor asigura un nr. 116 locuri de parcare.

Circulatia rutiera in incinta se va realiza din Calea Aurel Vlaicu.

Indicii propusi prin prezenta documentatie sunt:

POT maxim=29,27%

CUT=0,29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

-beneficiarul va racorda constructia la retelele edilitare publice:alimentarea cu apa, canalizarea menajera si pluviala,telecomunicatii, alimentare cu energie electrica , alimentarea cu gaze naturale.

Investitorul doreste construirea unei cladiri moderne cu finisaje de calitate care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Documentatia de urbanism este insozita de avizele si acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. Acordul BRD
2. Acordul SC AMARAD
3. Compania de apa
4. Enel Distributie
5. E-ON GAZ
6. ROMTELECOM
7. Sanatate publica
8. Inspectoratul General pentru situatii de urgenta –PSI
9. Inspectoratul General pentru situatii de urgenta –PC
10. Acord Directia Tehnica a PMA
11. Acordul-IPJ-Serviciul Rutier

Fata de cele de mai sus propunem:

P R O P U N E M :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire spatiu comercial in regim de inaltime P”, beneficiar SC Lidl Romania SCS, C. A. Vlaicu nr. 139-151, Arad; inscris in CF , 308426 si nr. Cad 308426 care indeplineste prevederile Legislatiei in vigoare precum si ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef

arh.Dragan Radu

Șef serviciu

Ing. Mirela Szasz

.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Comisia Tehnică de Amenajare a
Teritoriului și Urbanism

Anexă la
Hotărârea nr. ____/____ 2009

AVIZ TEHNIC
Nr. 5 din 15.01.2010

Urmare a solicitării adresate de SC LIDL ROMANIA SCS - C.A.Vlaicu nr. 139-151, în vederea emiterii avizului conform HCLMA nr. 79 din 28.03.2008, pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire spațiu comercial P” în Arad C.A.Vlaicu nr. 139-151, și analizării acesteia în cadrul ședinței din data de **15.01.2010**. Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

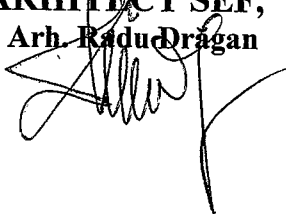
AVIZEAZĂ FAVORABIL

Planul Urbanistic Zonal „Construire spațiu comercial P” în Arad C.A.Vlaicu nr.139-151, proiect nr. 22/2009, elaborat de SC N&D INTERNAȚIONAL SRL, beneficiar SC LIDL ROMANIA SCS.

Cu următoarele condiții:

- recomandarea ca în timpul efectuării săpăturilor, în cazul observării unor obiecte sau porțiuni de obiecte care ar putea constitui vestigii arheologice se vor opri lucrările și se va contacta Muzeul Județean Arad.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARHITECT ȘEF,
Arh. Radu Drăgan



ÎNTOCMIT,
ȘEF SERV.C-TII și URB.
Ing. Mirela Szasz



CT 15.01.2010



PLAN URBANISTIC ZONAL

Calea Aurel Vlaicu – str. Sever Bocu – str. Poetului



PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTITII

**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI
VANZARE CU AMANUNTUL, IMPREJMUIRE SI RECLAMA LUMINOASA**

MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 139-151, JUD.ARAD



FISA PROIECTULUI

DENUMIREA INVESTITIEI: PLAN URBANISTIC ZONAL CALEA AUREL VLAICU
– STRADA SEVER BOCU – STRADA POETULUI
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE SI
NEALIMENTARE SI VANZARE CU AMANUNTUL, IMPREJMUIRE SI
RECLAMA LUMINOASA
Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 139-151, jud. Arad

BENEFICIAR: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. prin
S.C. AMARAD S.A. ARAD

PROIECTANT: S.C. N&D INTERNATIONAL S.R.L.
Proiectant de specialitate: arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN

FAZA: Documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL

NR. PROIECT: 022/09

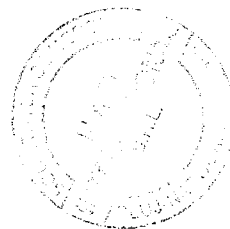
BORDEROU

PIESE SCRISE

Fisa proiectului
Borderou
Extras carte funciara
Certificat de urbanism
Documentatia cadastrala
Studiu geotehnic
Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism
Volum 1 – Memoriu de prezentare
Volum 2 – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

Plan de incadrare in teritoriu, sc. 1:10000	U01
Plan de incadrare in P.U.G., sc. 1:10000	U02
Situatia existenta, sc. 1:2000	U03
Reglementari urbanistice - zonificare, sc. 1:2000	U04
Reglementari – echipare edilitara, sc. 1 :2000	U05
Proprietatea asupra terenurilor, sc. 1 :2000	U06
Propunere de organizare urbanistica, sc. 1 :500	U07



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

PLAN URBANISTIC ZONAL CALEA AUREL VLAICU – STRADA SEVER BOCU – STRADA POETULUI

“CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (PARTER) CU PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI VANZARE CU AMANUNTUL, IMPREJMUIRE SI RECLAMA LUMINOASA”

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 139-151, jud. Arad

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

S.C. N&D INTERNATIONAL S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Viilor, 20C, ap. 5, jud. Cluj

Proiectant de specialitate : arh. Florina Nicoleta Florian

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. prin S.C. AMARAD S.A. ARAD

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

SEPTEMBRIE 2009

2. Obiectul P.U.Z.

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand propunerea de amplasare a unui spatiu comercial in corelatie cu zonele limitrofe existente.

2.2. Solicitari ale temei program.

La solicitarea S.C. LIDL ROMANIA S.R.L. in calitate de investitor prin proprietarul terenurilor aflate in municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139 - 151, S.C. AMARAD S.A. ARAD, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a terenurilor proprietate mentionate anterior, in scopul construirii unui spatiu comercial, in regim parter, cu produse alimentare si nealimentare si vanzare cu amanuntul. In acest scop a fost obtinut un Certificat de Urbanism (nr. 1410 din 30 iulie 2009) prin care se solicita studierea zonei

cuprinsa intre zona Fortuna pana la magazinul Lebada, inclusiv iesirea de pe strada Hateg. Vor fi avute in vedere urmatoarele aspecte: organizarea urbanistic arhitecturala; indicatori urbanistici, regim de inaltime; realizarea infrastructurii edilitare; reglementari specifice detaliate.

Destinatia actuala a terenului, proprietate a S.C. AMARAD S.A. ARAD, este de zona unitati industriale I cu subzona unitati industriale poluante Ip17, inclusa in UTR nr. 17-18 conform P.U.G. Arad.

Intreaga suprafata care face obiectul P.U.Z, cuprinde o suprafata inclusa in U.T.R. nr. 17-18 si U.T.R. nr. 19-20.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din zona de unitati industriale I cu subzona unitati industriale poluante Ip17, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – Isco17f subzona constructii comerciale.

Constructia propusa va avea ca. 1.747,15 mp din care 1.286,00 mp suprafata de vanzare, restul fiind spatii tehnice, de depozitare precum si spatii sociale pentru angajati. Restul terenului se va folosi pentru realizarea acceselor auto si pietonale, a unui numar de 116 parcaje, precum si a spatiilor verzi amenajate.

Amplasarea spatiului comercial propus va tine seama de prevederile R.L.U. aferent P.U.G. Arad.

Prin propunerea urbanistica avansata se propune realizarea unui singur acces in incinta, direct din Calea Aurel Vlaicu, in acelasi timp propunandu-se un drum nou, cu o latime de 8,00 m, care sa faca legatura intre Calea Aurel Vlaicu si strada Constantin Brancusi, in partea de nord-vest a incintei studiate.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

In conformitate cu proiectul de investitii BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN se intentioneaza reconfigurarea traficului de pe cea mai solicitata si poluata artera a orasului si promovarea utilizarii celui mai nepoluant mijloc de transport urban – tramvaiul.

Lucrarile propuse, prin programul de dezvoltare, vor cuprinde in intregime Calea Aurel Vlaicu si ele se vor referi la: refacerea sistemului rutier; refacerea infrastructurii si suprastructurii liniilor de tramvai, inclusiv a peroanelor si pasajelor la nivel, carosabile si pietonale care le traverseaza, corelate cu sistemul rutier; asigurarea semaforizarii intersecțiilor si pasajelor pietonale corelat cu circulatia tramvaielor si circulatia rutiera; refacerea retelelor de contact a liniilor de tramvai; refacerea tuturor retelelor edilitare (apa, canal, telefoane, gaz, termoficare) situate in ampriza strazilor ce constituie culoare de transport.

In cadrul obiectivului "Transport urban in Municipiul Arad", urmeaza ca intersecțiile dintre Calea Aurel Vlaicu cu str Dambovitei si Calea Aurel Vlaicu cu str. Fulgerului, sa fie semaforizate.

Astfel prin proiect se propune realizarea a doua traversari a arterei Calea Aurel Vlaicu, prevazute cu treceri de pietoni semaforizate, in dreptul intersectiei calea Aurel Vlaicu cu str. Calarasilor si in dreptul intersectiei calea Aurel Vlaicu cu str. Foisor (conform planșa U07 – PROPUNERE DE ORGANIZARE URBANISTICA).

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. municipiul Arad;
- Strategia de dezvoltare a municipiului Arad 2008 - 2013 2014 – 2020;
- Certificat de Urbanism nr. 1410 din 30.07.2009.

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu Geotehnic;
- Documentatia cadastrala;
- Avize si acorduri.

3.3. Alte surse de informatii utilizate

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.
- date statistice.

3.4. Baza topografica

Suportul topografic este conform masuratorilor efectuate de S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L. (intocmit Joldea M., verificat Galasel D.), corelat cu documentatia topografica intocmita de S.C. GEOMETRON S.R.L. (ing. Barbu Dumitru Dragos).

3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile investitorului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 1410 din 30 iulie 2009, emis de Primaria Municipiului Arad.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei

1.1. Date privind evolutia zonei

Municipiul Arad, cu o populatie de 186.579 locuitori (date din ianuarie 2008) este impartit in 3 zone mari delimitate de raul Mures si de calea ferata.

Calea Aurel Vlaicu din Arad, care incepe din apropierea garii orasului si se continua cu drumul national 7 spre localitatea Nadlac de la granita cu Ungaria, ar putea deveni in urmatorii doi ani strada cu cele mai multe centre comerciale din Romania, deocamdata s-a creat un singur centru comercial, dar zona ramane una considerata oportuna dezvoltarii aripii comerciale, de catre investitori. Dezvoltarea puternica a pietei centrelor comerciale din Arad se datoreaza si cresterii economice sustinute a acestui oras, de 14% anul trecut. Acest concept al crearii unei puternice strazi comerciale, este des intalnit in vest.

Aici se afla 2 cladiri inscrise pe lista oficiala a monumentelor din Arad, insa nu in preajma amplasamentului unde se intentioneaza amplasarea spatiului comercial: *Fosta Cladire Administrativa a Fabricii Astra*, Calea Aurel Vlaicu 43, edificata in 1900 – 1910, Fosta Fabrica de spirit si drojdie 'Fratii Neuman', Calea Aurel Vlaicu 274 -276, edificata in 1880-1890.

Calea Aurel Vlaicu – 4 benzi de circulatie, doua pe sens, plus linie de tramvai, este una ce poate sa sustina o circulatie auto majora, mai mult, cartierul residential din zona constituindu-se intr-un cartier cu cea mai mare densitate. Astfel ca, s-a considerat de catre investitor oportuna amplasarea unei hale comerciale Lidl, in aceasta zona, mai ales ca investitiile firmelor germane sunt ca si cuantum pe locul trei intr-un top al investitorilor straini.

Consideram ca din punctul de vedere al traficului, accesului, al locatiei in cadrul acestui cartier rezidential, un astfel de amplasament pentru realizarea unei hale comerciale Lidl este oportuna in cadrul zonei.

Amplasament Studiat



Calea Aurel Vlaicu

AureAVlaicu

Amplasament Studiat



Strada Hateg

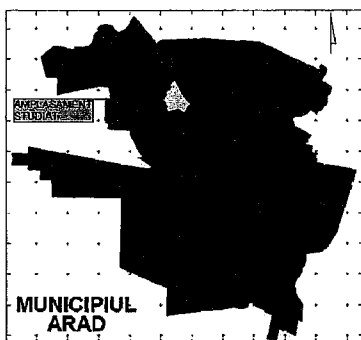
AureAVlaicu

2. Incadrarea in localitate

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat in zona de Nord -Vest a orasului, la iesirea spre Nadlac.

Perimetrul studiat se afla situat in intravilanul mu nicipiului Arad, pe Calea Aurel Vlaicu, aproximativ la jumatatea acestei artere importante.



Delimitari ale perimetrului studiat :

- La Nord — str. Poetului,
- La Vest — str. Dambovitei, str. Fragilor ,
- La Sud — str. Sever Bocu, str. Oborului,
- La Est — str. Calarasilor.

In conformitate cu CF nr. 308426 Arad (anexat), proprietarul terenurilor aferente, este S.C. AMARAD S.A. ARAD, cu o suprafata de teren de 5.969 mp. pe care proprietarul intentioneaza sa o vanda societatii comerciale S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., acestia din urma demarand investitia care face obiectul prezentei documentatii.

2.2. Relationarea zonei cu localitatea ea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

In general, in cadrul oraselor, exista locatii care sunt populate cu diverse corpuri de cladire, anexe, ateliere, ce nu mai sunt viabile, nici functional, nici vizual, arhitectural sau urbanistic. Acestea se constituie in puncte negative in cadrul unui fond construit coerent (cum e si in cazul Aurel —Vlaicu 139-151), ce nu reflecta nici pe departe caracteristicile constructive ale unui oras-municipiu; de aceea, folosirea acestor spatii intravilane pentru a edifica ceva viabil si necesar vietii urbane actuale, e foarte benefica.

Densitatea comerciala din zona este foarte redusa, desi densitatea populatiei este una dintre cele mai mari d in oras.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- accesibilitate din toate directiile;
- densitate comerciala in zona redusa;
- vizibilitate din toate directiile;
- densitatea populatiei mare;

Edificarea unui spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare si vanzare cu amanuntul ar reduce distantele parcurse de locuitorii din zona pentru a procura cele necesare ridicand astfel standardul locuirii in zona. Persoanele care tranziteaza orasul sau se indreapta spre alte zone vor beneficia, in egala masura, de serviciile pe care le ofera acest spatiu comercial.

Oferta de produse alimentare precum produse lactate, fructe, produse din carne, produse de panificatie, va fi completata cu articole textile, electrice si electrocasnice, jocuri si articole de divertisment.



3. Elemente ale cadrului natural

3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Municipiul Arad este situat in extremitatea vestica a tarii (aproximativ 50 km de granita de vest), in campia aluvionara a Aradului, parte a Campiei de Vest. Este primul oras important la intrarea dinspre Europa Centrala, situat pe malul Raului Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva – Lipova. Orasul se afla la o altitudine de 108,5 m si se intinde pe o suprafata de 5830 ha, fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul european rutier - IV – cu traseul soselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia). Situarea la intersectia drumurilor europene E 68 / 60 [la 594 km de Bucuresti (E) si 275 km de Budapesta (V)] si E671 [la 50 km de Timisoara (S) si 117 km de Oradea (N)], constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economica si urbana.

Caracteristicile morfografice ale reliefului municipiului Arad sunt asemanatoare cu cele din Campia Banatului, fiind situat la circa 110 m altitudine fata de nivelul marii. Fiind parte integranta din Campia Muresului, este situat in lunca inalta a Muresului, care este flancata la sud de Campia Vingai (care este considerata o campie piemontan terasata), iar la nord de Campia Aradului (campie piemontan tabulara). Aceasta din urma prezinta cateva subdiviziuni ale caror parti marginale intra in perimetrul Aradului (Campia Livadei la NE si Campia Ierului la NV).

Amplasamentul studiat este situat in partea Nord - Vestica a Municipiului Arad, pe Calea Aurel Vlaicu, pe o suprafata de teren plan - orizontala a Campiei Aradului, fara accidente naturale sau antropice.

Din punct de vedere geologic, Campia Aradului (Muresului), pe lunca aluvionara, este acoperita de depozite cuaternare, alcătuite din nisipuri, pietrisuri si argile.

Municipiul Arad este traversat de Raul Mures de la vest la est, reprezentnd al doilea rau ca lungime si ca suprafata hidrografica din Romania, dupa Dunare, avand la intrare in municipiul Arad un debit de 154 m³/s, debitele maxime putand ajunge la peste 2000 m³/s, fapt care poate duce la producerea inundatiilor.

Clima este de tip moderat – continentală cu slabe influente mediteraneene. Radiatia solara, pozitia geografica, altitudinea, bilantul radiativ, circulatia maselor de aer, determina existenta acestui tip de climat cu influente oceanice. Influenta mediului urban asupra temperaturii aerului este sesizabila in special in sezonul rece, cand diferenta intre oras si imprejurimi poate atinge valori de 8 – 10 °C.

In timpul verii, ca urmare a predominarii timpului senin si a cresterii intensitatii radiatiei solare, temperatura aerului inregistreaza valori ridicate – media lunara depasind 20 °C grade. Vanturile sunt conditionate de distributia formelor de relief, circulatia maselor de aer avand orientare de la sud la est.

Conform celor patru foraje geotehnice, cu adancimi de 6 ÷ 9 m si conform celor sapte sondaje de penetrare dinamice tip PDU, efectuate pe amplasamentul studiat, a fost pusa in evidenta urmatoarea stratificare litologica :

- 0.30 m ÷ 1.40 (3.20) m - umplutura heterogena, neconsolidata, afanata
- 1.40 (3.20) m ÷ 3.80 (5.00)m - argila, si/sau argila prafoasa cafeniu cenusie sau galbuie, plastic consistenta
- 3.80 (5.00) m ÷ 6.00 (9.00) m - complex argilos nisipos cu imbogatiri locale, in una sau alta din fractiunile granulometrice, pamanturile putand fi descrise ca argile nisipoase sau nisipuri argiloase, plastic consistente sau aflate la limita inferioara a domeniului "mediu indesar".

Apa subterana apare la adancimi cuprinse intre 3,80 m si 5,00 m si prezinta agresivitate slab carbonica asupra betoanelor si metalelor, avand :

- pH = 8.08
- SO₄²⁻ : 75 mg/l
- Duritate totala 25,8 °C
- CO₂ liber = 528 mg/l.

4. Circulatia

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul principal in zona studiata se face prin intermediul strazii Calea Aurel Vlaicu, strada cu posibilitati de circulatie atat auto si pietonala cat si cu tramvaiul. Celelalte strazi existente in zona sunt strazi de categoria a treia.

Reteaua stradala existenta necesita reabilitari si modernizare la standarde de circulatie conforme cu legislatia si reglementarile in vigoare. In prezent aceasta se afla intr-o stare precara de utilizare, fapt care afecteaza atat circulatia propriu-zisa, cat si transporturile, si care poate afecta serios perspectiva cresterii economice in timp.

Din aceste considerente se propune modernizarea si regularizarea strazilor care prezinta aceste disfunctionalitati.

4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Se propune realizarea unui singur acces din Calea Aurel Vlaicu. Pentru coerența traficului auto și a stabilizării circulației pietonale din zona se propune realizarea unei treceri de pietoni semaforizată atât în dreptul intersecției dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Foisor cât și în dreptul intersecției dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Calarasilor.

Se mai propune realizarea unui drum, cu o lățime de 8.00 m care să facă legătura dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Constantin Brancusi.

Studiul aprofundat al drumului propus, care va face legătura dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Constantin Brancusi, pe latura de nord – vest a incintei studiate, va face obiectul unei documentații specializate ulterioare aprobării P.U.Z., prin care se vor stabili atât elementele geometrice (intersecțiile cu drumurile existente, profile transversale, pante etc) în baza normativelor și reglementărilor în vigoare (OG 43/1997* - privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90 - Strazi, profiluri transversale, prescripții de proiectare; etc), precum și situația juridică a terenurilor pe care se propune construirea drumului.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent în zona studiată prin prezentul PUZ, în suprafața de 437.181,00 mp se disting patru zone:

- LM, respectiv zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 – cu subzona LM17d, respectiv subzona predominant rezidențială;
- LJ, respectiv zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri – cu subzonele LIu17f, LI20f, respectiv subzona predominant rezidențială;
- IS, respectiv zona pentru instituții publice și servicii de interes general – subzonele ISco17d, ISco17f, respectiv subzona construcții comerciale, ISi17a respectiv subzona construcții de învățământ, ISS20 respectiv construcții de sănătate;
- I, respectiv zona unități industriale – subzona Ip17, respectiv subzona unități industriale poluante.

5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – zona rezidențială. Funcțiunile complementare admise conform R.L.U. al P.U.G. Arad sunt următoarele: spații comerciale și prestări servicii.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent zona studiată este constituită din :

- construcții – 6.63 ha
- terenuri, curți – 16.35 ha
- drumuri, trotuare – 8.31 ha

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Densitatea comercială din zona este foarte redusă, deși densitatea populației este una dintre cele mai mari din oraș.

Zona este intens mobilată cu construcții de locuințe, servicii, ateliere, clădiri administrative și blocuri de locuințe în regim de înălțime P+10.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi existente sunt constituite din : curțile aferente construcțiilor existente și alveolele de spațiu verde aferente strazilor existente.

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfuncționalități

Se constată că starea unora dintre strazile din zona studiată sunt într-o stare care necesită intervenții privitor la reabilitarea și regularizarea acestora.

Se mai constată o stare deficitară cu privire la dotarea zonei cu spații comerciale și servicii.

În această zonă, principală cale de acces este Calea Aurel Vlaicu, având o lățime de 45.90 m inclusiv trotuare, refugii, parcuri laterale, spații verzi, trasee carosabile și liniile de tramvai. Strada are 3 benzi de circulație pe sens, cu liniile de tramvai dispuse central, spațiu verde de demarcație între trotuare și zona carosabilă.

6. Echipare edilitară

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Datorită faptului că zona beneficiază de toate dotările cu privire la infrastructura (rețele edilitare), asigurarea alimentării cu apă, cu energie electrică, gaze, telefonie, canalizare se va face prin prelungirea rețelelor existente în zonă.

7. Probleme de mediu

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin P.U.G. Arad, zona studiata sa incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent.

Constructia ce se propune prin proiect nu se constituie intr-o investitie care sa functioneze in faze tehnologice, astfel nu vor exista influente negative asupra relatiei dintre cadrul natural si cel construit existent.

Cladirea va avea ca. 1.700 mp din care 1.286 mp suprafata de vanzare, restul fiind spatii tehnice, de depozitare precum si spatii sociale pentru angajati. Restul terenului se va folosi pentru realizarea unui numar de 116 parcaje, precum si a spatiilor verzi.

Amplasamentul propus este pe limita posterioara a proprietatii astfel incat imobilul , cu o arhitectura de tip comercial, nu va fi prezent in „linia intai” a perceptiei urbane, dar va crea un debuseu necesar, atat functional cat si urban.

In urma acestor analize, consideram a fi oportuna construirea unui magazin Lidl pe amplasamentul studiat, fara a intra in zona protejata a monumentelor istorice.

Mai mult, acest demers se incadreaza in directia data de „Strategia de dezvoltare a Municipiului Arad 2008 - 2013” pentru competitivitatea economica, Germania (tara de provenienta a multinationalei Lidl) fiind a treia in statistica referitoare la investitiile facute in municipiu; deasemenea functiunea comerciala va fi viabila intr-un oras de peste 180.000 de locuitori.

Prin urmare prin amplasarea acestui spatiu comercial in zona se va reduce distanta de deplasare a locuitorilor din zona pentru procurarea de bunuri de uzanta zilnica (alimentare si nealimentare), ridicand prin aceasta nivelul statusului social si al calitatii locuirii in aceasta zona.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

In aceasta zona, principala cale de acces este Calea Aurel Vlaicu, avand o latime de 45.90 m inclusiv trotuare, refugii, parcuri laterale, spatii verzi, trasee carosabile si liniile de tranvai. Strada are 3 benzi de circulatie pe sens, cu liniile de tranvai dispuse central, spatiu verde de demarcatie intre trotuare si zona carosabila..

Astfel nu se pot evidentia riscuri nici din punct de vedere al cailor de comunicatie si nici din punct de vedere al echiparii edilitare.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. Optiuni ale populatiei

Dezvoltarea normala a zonei este dorita atat de locuitorii municipiului Arad cat mai ales de proprietarii terenurilor din zona.

In conformitate cu proiectul de investitii BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN se intentioneaza reconfigurarea traficului de pe cea mai solicitata si poluata artera a orasului si promovarea utilizarii celui mai nepoluant mijloc de transport urban – tramvaiul, cuprinzand si Calea Aurel Vlaicu pana la iesirea din oras.

Proiectantul a incercat sa tina cont de solicitarile beneficiarului insa cu precadere de aplicarea legislatiei in vigoare, pentru aceasta s-au marcat pe planse zonele de locuit, zonele aferente circulatiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona, pornind de la acest lucru amplasarea rezultata a tinut cont de cele aratate mai sus.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii le studiilor de fundamentare

In conformitate cu STAS 6054 - 77, adancimea de inghet in terenul natural este de 70 - 80 cm ; iar conform STAS 11100 / 1 – 1993, zona studiata se incadreaza in gradul 7,1 (MSK) de intensitate seismica, iar potrivit Normativului P 100 / 1 – 2006 acceleratia terenului pentru proiectare este $a_g = 1,6$ g pentru intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) IMR = 100 ani. Perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns este de $T_c = 0,7$ sec.

Avand in vedere confitiile de fundare (stratificatia terenului, caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor, nivelul de aparitie si stabilizare a apei subterane si tipul structurii si trama modulara) se fac urmatoarele cosnideratii

si recomandari : asa cum se prezinta actualmente, terenul nu poate fi utilizat ca teren de fundare, fiind necesara imbunatatirea acestuia.

2. Prevederi ale P.U.G.

In conformitate cu R.L.U. al P.U.G. Arad, amplasamentul studiat se afla in U.T.R. nr 17-18 si U.T.R. 19-20 in zona de locuinte si functiuni complementare. Functiunea dominanta a zonei este de locuire – zona rezidentiala, iar functiunile complementare admise ale zonei sunt – spatii comerciale si servicii.

3. Valorificarea cadrului natural

Prin proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona, precum si amplasarea imobilului spatiu comercial astfel incat sa se pastreze perimetral zone verzi care sa delimiteze si sa protejeze vecinatatile. Consecinta a faptului ca terenul studiat este aproximativ plat, amenajarea incintei se va face astfel incat sa se poata asigura prin pante scurgerea apelor catre rigole, optimizand astfel circulatiile in incinta si utilizarea in mod judicios a zonelor pentru parcaje.

4. Modernizarea circulatiei

In conformitate cu proiectul de investitii BERD – ARAD REABILITARE TRANSPORT URBAN se intentioneaza reconfigurarea traficului de pe cea mai solicitata si poluata artera a orasului si promovarea utilizarii celui mai nepoluant mijloc de transport urban – tramvaiul.

Pentru fluidizarea traficului din zona studiata se propune amenajarea unui drum de legatura dintre calea Aurel Vlaicu si str. Constantin Brancusi,.

Accesul la incinta studiată se va face direct din Calea Aurel Vlaicu.

Atat vehiculele transport marfa cat si autovehicule clienti vor stationa numai in interiorul parcelei.

Organizarea circulatiei interioare proprii incintei se face prin alei carosabile de incinta cu latimi de 7.00 m sau 8.00 m, in functie de rolul acesteia, respectiv daca este accesata numai de autovehicule clienti sau se gaseste pe traseul TIR si trebuie sa asigure razele de giratie tipice pentru acest tip de vehicul.

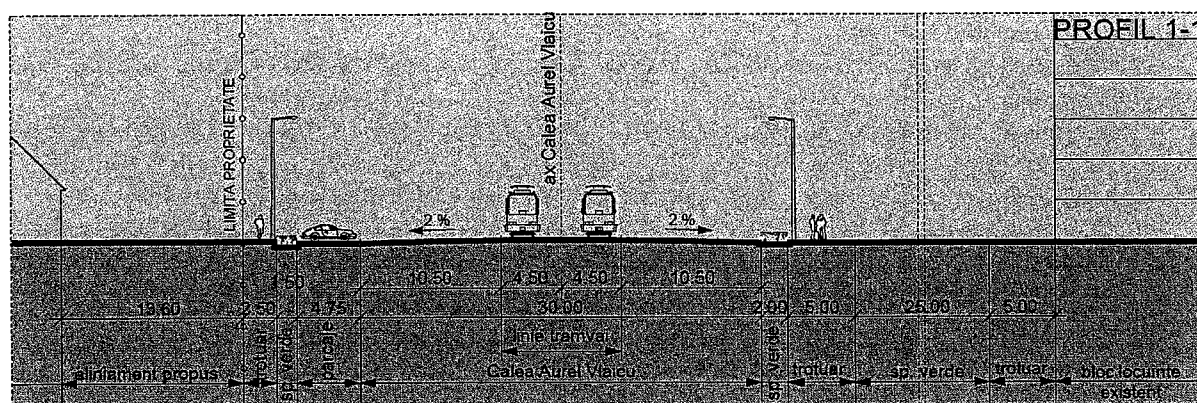
Spre latura sud-vestica a parcelei, s-a prevazut un loc ce permite manevrele de intoarcere pentru acest tip de autovehicul de tonaj mare, precum si rampa de receptie marfa.

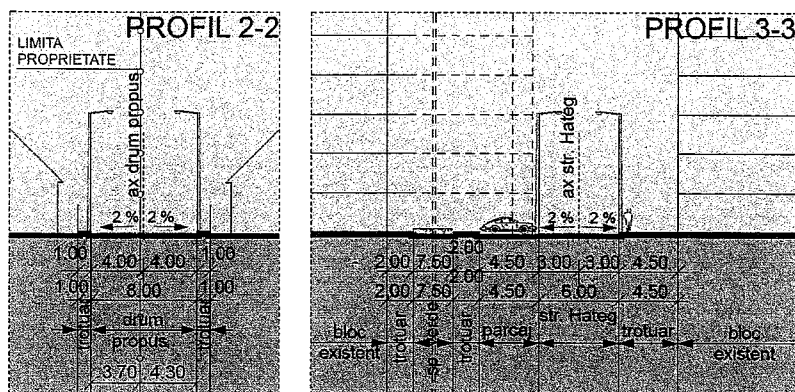
Suprafetele pavate, ce includ aleile carosabile si pietonale de incinta, parcarile, si rampa pentru marfa a halei comerciale vor ocupa o suprafata de 3790.22 mp ce reprezinta cca. 63.50 % din suprafata terenului.

Accesele si aleile carosabile de incinta sunt astfel dimensionate si dispuse incat sa permita usor interventia mijloacelor de stingere a incendiilor pe 3 laturi ale imobilului.

Se prevad parcaje proprii in incinta pentru autoturisme, in acest sens s-au prevazut pe parcela 116 locuri de parcare din care 2 pentru persoanele cu dizabilitati motorii.

PROFILE TRANSVERSALE PROPUSE





5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Imobilul propus, spatiu comercial, este o hala cu functiune de comert cu produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul situata in municipiul Arad in judetul Arad.

Programul de lucru intre 8.00 si 22.00, 7 zile pe saptamana.

Accesul pe proprietate se realizeaza pe o deschidere de 9 m la strada publica.

Cladirea va avea acoperis in doua ape, regimul de inaltime – parter, fatada tencuita si invelitoare cu tigla ceramica si streasina si frontoane din tabla zincata cu adaos titan cu urmatoarele dimensiuni in plan: 26.06 m x 65.83 m cu o rampa de acces pentru aprovizionare marfa dispusa pe latura laterala, catre limita nordica a amplasamentului.

Spatiu comercial va avea o suprafata construita de 1747.15 mp si o suprafata utila pentru vanzare de 1286.00 mp; pentru aceasta se asigura prin proiect un numar de 116 locuri de parcare la sol cu alei carosabile de incinta de 7.00 m unde au acces doar autovehicule clienti si de 8.00 m unde are acces si camionul pentru transport marfa. Grupajul parcarilor situate in centrul incintei sunt strabatute de trotuare cu o latime de 1.50 m, pentru a facilita accesul pietonal spre spatiul comercial.

Constructia are retele interioare de apa, gaze, electricitate si telefonie, bransate la retelele publice existente.

Instalatia de incalzire va fi de tip pompa de caldura pe gaz metan si a fost dimensionata astfel incat sa asigure atat agent termic cat si apa calda menajera.

CONFIGURATIA FUNCTIONALA A CONSTRUCTIEI este :

(Incapere)	(mp)
Sala vanzare cu amanuntul	1286.00 mp
Windfang	20.03 mp
Depozit descarcare marfa	28.66 mp
Depozit provizoriu 24 h	94.22 mp
Depozit general	92.93 mp
Birou	11.50 mp
Wc-Femei	4.20 mp
Wc-Barbati	4.20 mp
Hol	2.94 mp
Spatiu social	24.20 mp
Spatiu tehnic	10.08 mp
Nisa video	2.88 mp
SUPRAFATA UTILA MAGAZIN	1286.00 mp
Cladire principala	1691.94 mp
Rampa livrare	55.86 mp
Spatii verzi	678.57 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA MAGAZIN	1747.15 mp

Constructia va fi bransata cu bransament individual la utilitatile existente in zona. Zona are apa potabila (conducta PPE Ø), retea electrica , canalizare, telefonizare si gaze naturale.

Pe perioada executiei atat apa cat si curentul electric vor putea fi asigurate din retelele publice existente in zona.

Astfel pentru incinta studiata, unde se propune amplasarea spatiului comercial rezulta urmatorul bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

NR. CRT	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
	CONSTRUCTIE PROPUSA SPATIU COMERCIAL	0.00	0.00	1747.15	29.27
2	CONSTRUCTII EXISTENTE	2476.95	41.50	0.00	0.00
3	SUPRAFETE PAVATE	850.00	14.24	3790.22	63.50
4	SPATII VERZI AMENAJATE	52.05	0.87	431.63	7.23
5	SPATII LIBERE DE CONSTRUCTII, NEAMENAJATE	2590.00	43.39	0.00	0.00
6	TOTAL	5969.00	100.00	5969.00	100.00

Destinatia actuala a amplasamentul studiat, prin prezentul P.U.Z., este de subzona predominant rezidentiala, inclusa in UTR nr. 17-18 si U.T.R. nr. 19-20 conform P.U.G. Arad, in zona de locuinte si functiuni complementare.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din zona unitati industriale – Ip17 subzona unitati industriale poluante, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – ISco32 subzona constructii comerciale.

In consecinta, prin propunerea de zonificare functionala, care face obiectul P.U.Z. va rezulta urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT (ha)	EXISTENT (%)	PROPUS (ha)	PROPUS (%)
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P+1P+2 IM17B SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA	5.02	20.36	5.02	20.36
2	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAXIMUL DE 3 NIVELURI IM17B20F SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA	6.90	27.98	6.89	27.94
3	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	0.34	1.38	0.34	1.38
		0.83	3.36	0.82	3.32
		0.31	1.26	0.31	1.26
		0.00	0.00	2.52	10.21
4	IM17B SUBZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA	2.60	10.54	0.00	0.00
5	ZONA CAI DE CIRCULATIE AUTOSIPIETONALE	8.31	33.70	8.41	34.11
6	ZONA SPATII VERZI	0.35	1.42	0.35	1.42
7	TOTAL	24.66	100.00	24.66	100.00

6. Dezvoltarea echiparii edilitare

6.1. Alimentarea cu apa se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Calea Timisorii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.2. Canalizare.

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate , care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate prin sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale care se gaseste pe Calea Aurel Vlaicu.

Colectarea apelor pluviale in exteriorul cladirii se va face cu o rigola deschisa , cu capac metalic de grilaj , amplasata pe perimetrul cu dale de pavaj al proprietatii si in lungul cladirii astfel incat sa poata capta in totalitate de pe toata aria incintei pavate. Cota de pardoseala a cladirii nu urca si nu coboara fata de cota incintei curtii , astfel incinta va fi turnata cu panta de 0,5 % dispre cladire spre rigola evacuand astfel apele pluviale.

Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin igheaburi si burlane. Materialul este din tabla zincata cu adaos de titan. Burlanele vor fi montate centrate pe pilastrii cladirii si vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

6.3. Alimentare cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Calea Aurel Vlaicu, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.4. Telecomunicatii. Pentru imobilul propus, spatiu comercial, se propune prelungirea retelei de telefonie existenta in strada Calea Aurel Vlaicu, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.5. Alimentare cu caldura. Instalatia de incalzire va fi de tip pompa de caldura pe gaz metan si a fost dimensionata astfel incat sa asigure atat agent termic cat si apa calda menajera.

6.6. Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Calea Aurel Vlaicu, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.7. Gospodarie comunală.

In conformitate cu contractul de salubritate.

Pentru gestiunea deseurilor firma LIDL are un program elaborat in decursul catorva decenii.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca imobilul propus nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva ci doar una comerciala calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate , care sunt de tip menajera, iar apele pluviale sunt colectate prin sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale care se gaseste pe Calea Aurel Vlaicu.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate incheiat cu firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatii sunt de tip menajera si vor fi colectate separat sunt cele de tip ambalaj – en gros si cele de tip menajera. S-a incheiat un contract cu o firma de salubritate. Se vor monta in incinta tomberoane mici pentru clienti iar langa rampa acces camion un compactor de hartie si un tarc inchis din grilaj metalic pentru depozitarea gunoiului menajera produs de magazin.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune amenajarea spatiilor verzi din interiorul.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul are in prezent un numar de 7 cladiri cu o suprafata construita de 2476.95 mp care urmeaza a fi desfiintate, iar molozul rezultat se va transporta la rampe special amenajate in acest scop. Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare astfel de lucrari.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiata disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

Pentru accesul in incinta studiata se va avea in vedere un singur acces direct din Calea Aurel Vlaicu, intrarea realizandu-se prin intermediul unei porti de 9,00 m, care continua cu o alee carosabila cu latimea de 8,00 m si o alee pietonala cu latimea de 1,00 m. Se propun un numar de 116 parcaje cu alei carosabile intre ele cu latimea de 6,50 m sau 7.00 m.

8. Obiective de utilitate publica

In conformitate cu CF nr. 308426 Arad (anexat), proprietarul terenului studiat, pe care se va amplasa imobilul propus, spatiu comercial, este proprietate privata iar proprietarul acestuia este S.C. AMARAD S.A. ARAD.

Drumul de legatura dintre Calea Aurel Vlaicu si str. Constantin Brancusi este partial proprietate publica (alee betonata, etc), partial proprietate privata a statului si partial proprietate privata a S.C. AMARAD S.A. ARAD.

Astfel pentru realizarea acestui drum se propun urmatoarele schimburi de terenuri:

- terenuri proprietate privata, a S.C. AMARAD S.A. ARAD, ce trec in proprietate publica de interes local (drum public), S = 650,00 mp
- terenuri proprietate privata a statului ce trec in proprietate publica de interes local (drum public), S = 300 mp

In zona studiata, obiectivele de utilitate publica sunt retelele edilitare existente. Pentru buna functionare a spatiului comercial, propus prin proiect, este necesara prelungirea tuturor retelelor existente in conformitate cu avizele si proiectele de bransamente autorizate.

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la cererea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism nr. 1410 din 30 iulie 2009, prin care se solicita intocmirea documentatiei P.U.Z. in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G municipiul Arad.

In conformitate R.L.U. al P.U.G. Arad, zona studiata se incadreaza in U.T.R. nr. 17 -18 si U.T.R. nr. 19 -20 care cuprinde zona de locuinte si functiuni complementare, avand functiunea dominanta de locuire – zona rezidentiala si functiuni complementare spatii comerciale si prestari servicii.

Prin propunerea facuta prin prezentul P.U.Z, schimbarea destinatiei terenului proprietate amplasat pe Calea Aurel Vlaicu la nr. 139-151, din zona unitati industriale – Ip17 subzona unitati industriale poluante, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – ISco32 subzona constructii comerciale, se pastreaza caracteristicile urbanistice ale zonei.

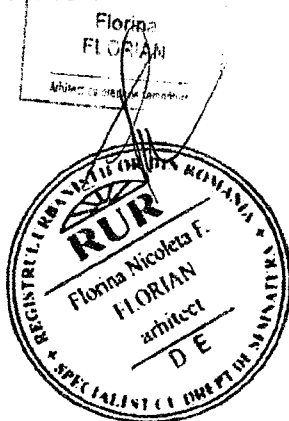
In perspectiva amplorii dezvoltarii zonei, conform " Strategia de dezvoltare a municipiului Arad 2008 - 2013 2014 - 2020", prezenta propunere nu face decat sa contribuie la incheierea din punct de vedere functional si urbanistic a zonei, iar prin respectarea caracteristicilor functiunilor dominante a zonei, se pastreaza si se potenteaza, in acelasi timp, specificul zonei in ansamblu.

E. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 1410 din 30 iulie 2009
Extras CF nr. 308426 Aradul (copie)
Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism

CLUJ-NAPOCA
Septembrie 2009

Intocmit,
4522
arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. L.M. – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M – subzona LMu32d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban
2. I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzona ISco32 – subzona constructii comerciale.

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

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

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si 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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată care face parte din înrăvianul municipiului Arad – UTR nr. 17-18 și U.T.R. nr. 19-20 conform cu PUG Arad.

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

- schimbarea destinației zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din zona unități industriale – Ip17 unități industriale poluante, în zona pentru institutii publice și servicii de interes general – Isco32 subzona construcții comerciale;

- studierea Calea Aurel Vlaicu coroborată cu proiectul BERD;

- propunerea de realizare a unui drum de legătură între Calea Aurel Vlaicu și str. Constantin Brancusi.

Suprafața studiată prin proiect este de 24.66 ha, din care: terenuri, curți 16,35 ha, drumuri, trotuare 8,31 m.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare, nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din fașii adiacente drumurilor existente, din malurile aferente canalului Tiganca și din curțile amenajate ale construcțiilor existente.

Toti proprietarii loturilor din zona studiată beneficiază de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractelor cu firme de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Deasemenea, autorizațiile de construire vor conține obligativitatea proprietarului autorizației de a încheia contract cu firmele de salubritate acreditate.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei aferente.

Deasemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire, proiect pentru sistematizare verticală.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele edilitare existente în zona.

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

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

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

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati și subunitati functionale

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone și subzone functionale:

- LM, respectiv zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 – cu subzona LM17d, respectiv subzona predominant rezidențială;
- LJ, respectiv zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri – cu subzonele Li17f, Li20f, respectiv subzona predominant rezidențială;

- IS, respectiv zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzonele Isco17d, Isco17f, respectiv subzona constructii comerciale, Isi17a respectiv subzona constructii de invatamant, Iss20 respectiv constructii de sanatate;
- I, respectiv zona unitati industriale – subzona Ip17, respectiv subzona unitati industriale poluante.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. L.M. - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 – subzona LM17d – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

1.1. Generalitati

Funciunea dominanta: locuire – zona rezidentiala.

Funciuni complementare: spatii comerciale si prestari servicii.

1.2. Delimitare.

Subzona LM17d este delimitata de subzona Isi17a, Isco17d, Ip17, calea Aurel Vlaicu, str. Oborului, str. Sever Bocu, str. Dambovitei,

1.3. Tipul de proprietate.

Parcelele studiate sunt proprietati private, proprietati publice de interes local (drumuri, etc) si proprietati private a statului.

1.4. Utilizarea functionala.

Utilizari permise:

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente;
- se va autoriza constructia cladirilor de locuit ;
- se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit, spatii comerciale si prestari servicii.

Utilizari permise cu conditii:

- in zonele cu restrictii temporare de constructie se vor autoriza constructii numai pe baza unei documnetatii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local si delimitate prin hotarare a Consiliului Judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Interdictii temporare :

- interdictie temporara de constructie pana la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. este in fasiile adiacente drumurilor noi propuse (zona E-V si N-S).

Interdictii permanente:

- nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Nu se vor autoriza demolari de constructii cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Orientarea fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv. Autorizarea executarii lacaselor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facute astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud), sa se asigure durata minimum de insorire de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna - subzona LM17d.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula de insoririi minime de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Amplasarea fata de drumurile publice.

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructurii, ori alte instalatii, ori constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

UTILIZARI PERMISE:

Orice constructii si amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

UTILIZARI INTERZISE:

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau reprezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Amplasarea fata de aliniament.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului si nocivitatilor) maxim 10 m.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile aliniamentului precedent constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului construit de importanta nationala sau locala, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. Pentru orice alte situatii care nu se pot incadra in prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesara elaborarea unui P.U.Z. in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Amplasarea in interiorul parcelei.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. In regim cuplat sau izolat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradita sau nu este de 1,90 m;
- in cazul cladirilor cuplate, distanta dintre fatada laterala si limita proprietatii sa fie de 3 m pentru a permite accesul carosabil;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladirii inalte sau aglomerate) precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o a doua fatadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare)).

Accese carosabile.

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcela și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime
rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

UTILIZARI PERMISE:

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranță și fluiditate a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

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

UTILIZARI INTERZISE:

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelare, cu o lungime de maximum 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Accese pietonale.

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

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de uz, cu prevederea amenajărilor necesare disciplinei și asigurare a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

UTILIZARI PERMISE:

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere).

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesurile pietonale.

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și

executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladirile insiruite si de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

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

In zonele cu parcelari existente (unde suprafetele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute de actualul regulament) autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea ordonantei anterioare si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate.

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente constructiei in cauza amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia:

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protectia mediului natural construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor;
- necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare si de specificul functional al constructiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Constructiile de locuinte - vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60 % ÷ 100 %.

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Realizarea plantarilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

La constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

Imprejmuiri

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente;
- imprejmuiri opace vor fi acceptate la cladirile cu destinatie speciala sau in zonele in care modul traditional de realizare a imprejmuirilor este specific;
- imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace: h minim este 2 m
- in zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente;
- se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente, bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala in conditiile legii.

1.5. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe fronturile strazii calea Aurel Vlaicu.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

În zonele puse în interdicție temporară de construire se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.D. – urile ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

1.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle ;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii ;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

1.7. Posibilități maxime de ocupare a terenurilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35 %.

2. L.I. - Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri – cu subzonele Li17f, Li20f, respectiv subzonă predominant rezidențială.

2.1. Generalități

Funcțiunea dominantă: locuire – zonă rezidențială.

Funcțiuni complementare: spații comerciale și prestări servicii.

2.2. Delimitare.

Subzonele Li17f, Li20f sunt delimitate de subzonă Isco17d, Ip17, calea Aurel Vlaicu, str. Poetului, str. Calarasilor, str. Fragilor.

2.3. Tipul de proprietate.

Parcellele studiate sunt proprietăți private, proprietăți publice de interes local (drumuri, etc) și proprietăți private a statului.

2.4. Utilizarea funcțională.

Utilizări permise:

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza construcția clădirilor de locuit ;
- se va autoriza executia construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit, spații comerciale și prestări servicii.

Utilizări permise cu condiții:

- în zonele cu restricții temporare de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Interdictii temporare :

- interdictie temporara de constructie pana la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. este in fasiile adiacente drumurilor noi propuse (zona E-V si N-S).

Interdictii permanente:

- nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Nu se vor autoriza demolari de constructii cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Orientarea fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv. Autorizarea executarii lacaselor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facute astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud), sa se asigure durata minimum de insorire de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula de insoririi minime de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Amplasarea fata de drumurile publice.

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructurii, ori alte instalatii, ori constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

UTILIZARI PERMISE:

Orice constructii si amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

UTILIZARI INTERZISE:

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau reprezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Amplasarea fata de aliniament.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgometelor si nocivitatilor) maxim 10 m.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile alinimentului precedent constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului construit de importanta nationala sau locala, amplasarea constructiilor noi fata de aliniment se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. Pentru orice alte situatii care nu se pot incadra in prevederile alinimentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesara elaborarea unui P.U.Z. in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Amplasarea in interiorul parcelei.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. In regim cuplat sau izolat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradita sau nu este de 1,90 m;
- in cazul cladirilor cuplate, distanta dintre fatada laterala si limita proprietatii sa fie de 3 m pentru a permite accesul carosabil;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri inalte sau aglomerate) precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto).

In cazul in care accesul mijloacelor de interventie la o a doua fatada nu e posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m latime si 1,90 m inaltime (in cazul curtilor interioare).

Accese carosabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei

- se va asigura accesul carosabil direct intre parcela si drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Pentru curtile interioare inchise se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime
rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

UTILIZARI PERMISE:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelare, cu o lungime de maximum 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

Accese pietonale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistemul prioritar de uz, cu prevederea amenajarilor necesare disciplinei si asigurare a deplasării, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

UTILIZARI PERMISE:

Constructii si amenajari la care se asigura, accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere).

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizării de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptării de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executării parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladirile insiruite si de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

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

In zonele cu parcelari existente (unde suprafetele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute de actualul regulament) autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea ordonantei anterioare si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate.

Parcaje

Autorizarea executării constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurării spatiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente construcției in cauza amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia:

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protectia mediului natural construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor;
- necesarul de locuri in parcaje si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare si de specificul functional al constructiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea construcției.

Constructiile de locuinte - vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60 % ÷ 100 %.

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Realizarea plantarilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

La constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

Imprejmuiri

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente;
- imprejmuiri opace vor fi acceptate la cladirile cu destinatie speciala sau in zonele in care modul traditional de realizare a imprejmuirilor este specific;
- imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace: h minim este 2 m
- in zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente;
- se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente, bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala in conditiile legii.

2.5. Inaltimea constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei. Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Regimul de inaltime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit cladiri cu inaltime mai mica de P+1 (P+M) pe fronturile strazii calea Aurel Vlaicu.

Stabilirea inaltimii constructiilor va tine cont de:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare.

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele protejate, naturale, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii si documentatii de urbanism.

Pentru constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de inaltime stabilit in respectiva documentatie.

In zonele puse in interdictie temporara de construire se va respecta regimul de inaltime propus de P.U.D. – urile ce urmeaza sa se elaboreze si sa se aprobe.

2.6. Aspectul exterior al constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de constructie durabile;
- invelitori tigre ;
- finisajele exterioare adecvate functiunii ;
- culorile in concordanta cu ansamblul urban;
- fatadele si amplasarea golurilor va trebui sa fie in concordanta si armonie cu cladirile din zona.

2.7. Posibilitati maxime de ocupare a terenurilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 – 20 %.

3. I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzonele Isco17d, Isco17f – subzona constructii comerciale, Isi17a – subzona constructii de invatamant, Iss20 – subzona constructii de sanatate.

3.1. Generalitati

Zona IS cuprinde toate parcelele existente, cu constructiile aferente, din amplasamentul studiat, integrat in interiorul subzonelor Isco17d, Isi17a si Iss20f, respectiv terenurile care fac obiectul amplasarii spatiului comercial propus, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151 –subzona propusa Isco17f.

Funciunea dominanta: spatii comerciale, prestari servicii si echipamente publice.

Funciuni complementare:

- institutii servicii si echipamente publice;
- comert cu amanuntul, comert de tip supermarket (Isco17f);
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activitati de proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc);
- banci, finante, credit;
- prestari servicii;
- locuire ;
- cladiri pentru invatamant (Isi17a);
- cladiri pentru sanatate (Iss20);
- parcaje, parking-uri, garaje colective ;
- spatii publice plantate, dotari sport, agrement ;
- constructii si instalatii tehnico – edilitare ce deservesc zona.

3.2. Delimitare.

Subzonele Isco17d, Isco17f, Isi17a, Iss20 sunt delimitate de: Calea Aurel Vlaicu, str. Calarasilor, str. Hateg, str. Constantin Brancusi, subzonele LM17d, Li20f, Liu17f.

3.3. Tipul de proprietate.

Toate parcelele aferente I.S. – zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

3.4. Utilizarea functionala.

Utilizari permise:

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente;
- se va autoriza constructia cladirilor pentru servicii de interes general ;
- se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei .

Utilizari permise cu conditii:

- in zonele cu restrictii temporare de constructie se vor autoriza constructii numai pe baza unei documnetatii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local si delimitate prin hotarare a Consiliului Judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Interdictii temporare :

- interdictie temporara de constructie pana la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. este in fasiile adiacente drumurilor noi propuse (zona E-V si N-S).

Interdictii permanente:

- nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Nu se vor autoriza demolari de constructii cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Orientarea fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv. Autorizarea executarii lacaselor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facute astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud), sa se asigure durata minimum de insorire de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula de insoririi minime de $1^{1/2}$ h la solstitiul de iarna. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport, aferente constructiilor de invatamant, vor avea latura lunga orientata nord-sud.

In cazul constructiilor pentru sanatate se vor avea in vedere urmatoarele:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est

Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Amplasarea fata de drumurile publice.

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructurii ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

UTILIZARI PERMISE:

Orice constructii si amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

UTILIZARI INTERZISE:

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau reprezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Amplasarea fata de aliniament.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor) maxim 10 m

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile aliniamentului precedent constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului construit de importanta nationala sau locala, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. Pentru orice alte

situatii care nu se pot incadra in prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesara elaborarea unui P.U.Z. in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Amplasarea in interiorul parcelei.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. In regim cuplat sau izolat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradita sau nu este de 1,90 m;
- in cazul cladirilor cuplate, distanta dintre fatada laterala si limita proprietatii sa fie de 3 m pentru a permite accesul carosabil;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri inalte sau aglomerate) precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto).

In cazul in care accesul mijloacelor de interventie la o a doua fatada nu e posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m latime si 1,90 m inaltime (in cazul curtilor interioare).

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m2/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m2/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m2/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m2/copil pentru creșe și de 40 m2/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Accese carosabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei

- se va asigura accesul carosabil direct intre parcela si drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Pentru curtile interioare inchise se asigura numai accese pentru forte (personalul) de interventie prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime

rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

UTILIZARI PERMISE:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelare, cu o lungime de maximum 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

Pentru constructiile de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun; deasemenea se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

Pentru constructiile de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

Accese pietonale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistemul prioritar de uz, cu prevederea amenajarilor necesare disciplinei si asigurare a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

UTILIZARI PERMISE:

Constructii si amenajari la care se asigura, accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere).

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

Pentru toate categoriile de constructii de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform

capacității de cazare.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

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

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

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

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente construcției în cauză amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția:

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

- un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

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

Construcții comerciale – pentru clienți :

- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400 m² ÷ 600 m²;
- un loc de parcare de 50 m² suprafața desfasurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 m² ÷ 2000 m²;
- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garaje a vehiculelor proprii.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

La constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

Pentru constructiile cuprinse în anexa nr/ 1 la regulament la pct/ 1/7/11/7/8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează.

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție-
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2/bolnav.

Pentru constructiile cuprinse în anexa nr/ 1 la regulament la pct/ 1/7/91/7/10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m2/copil.

Imprejmuiri

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente;
- imprejmuiri opace vor fi acceptate la cladirile cu destinatie speciala sau in zonele in care modul traditional de realizare a imprejmuirilor este specific;
- imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace: h minim este 2 m
- in zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente;
- se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente, bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala in conditiile legii.

3.5. Inaltimea constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei. Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Regimul de inaltime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit cladiri cu inaltime mai mica de P+1 (P+M) pe fronturile strazii calea Timisorii.

Stabilirea inaltimii constructiilor va tine cont de:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare.

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele protejate, naturale, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii si documentatii de urbanism.

Pentru constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de inaltime stabilit in respectiva documentatie.

In zonele puse in interdictie temporara de construire se va respecta regimul de inaltime propus de P.U.D. – urile ce urmeaza sa se elaboreze si sa se aprobe.

3.6. Aspectul exterior al constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie de tipul dominant al constructiilor din zona inconjuratoare.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al elementelor de imprejmuire. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Se vor folosi:

- materiale de constructie durabile;
- invelitori din materiale care sa fie in concordanta si armonie cu invelitorile din zona;
- finisajele exterioare adecvate functiunii ;
- culorile in concordanta cu ansamblul urban;
- fatadele si amplasarea golurilor va trebui sa fie in concordanta si armonie cu cladirile din zona.

3.7. Posibilitati maxime de ocupare a terenurilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona prestari servicii – 85 %.

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Ac acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

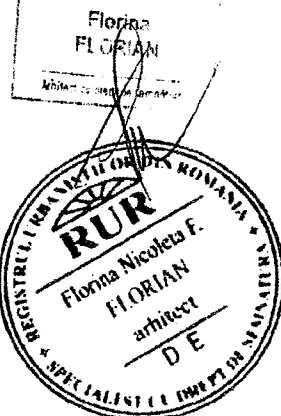
U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

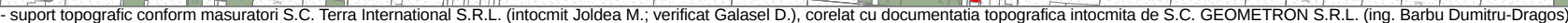
Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

CLUJ-NAPOCA
Septembrie 2009

Intocmit
an. FLORINA NICOLETA FLORIAN





NUMARUL PLANSET :	004
NUMARUL PROIECTULUI :	022 /09