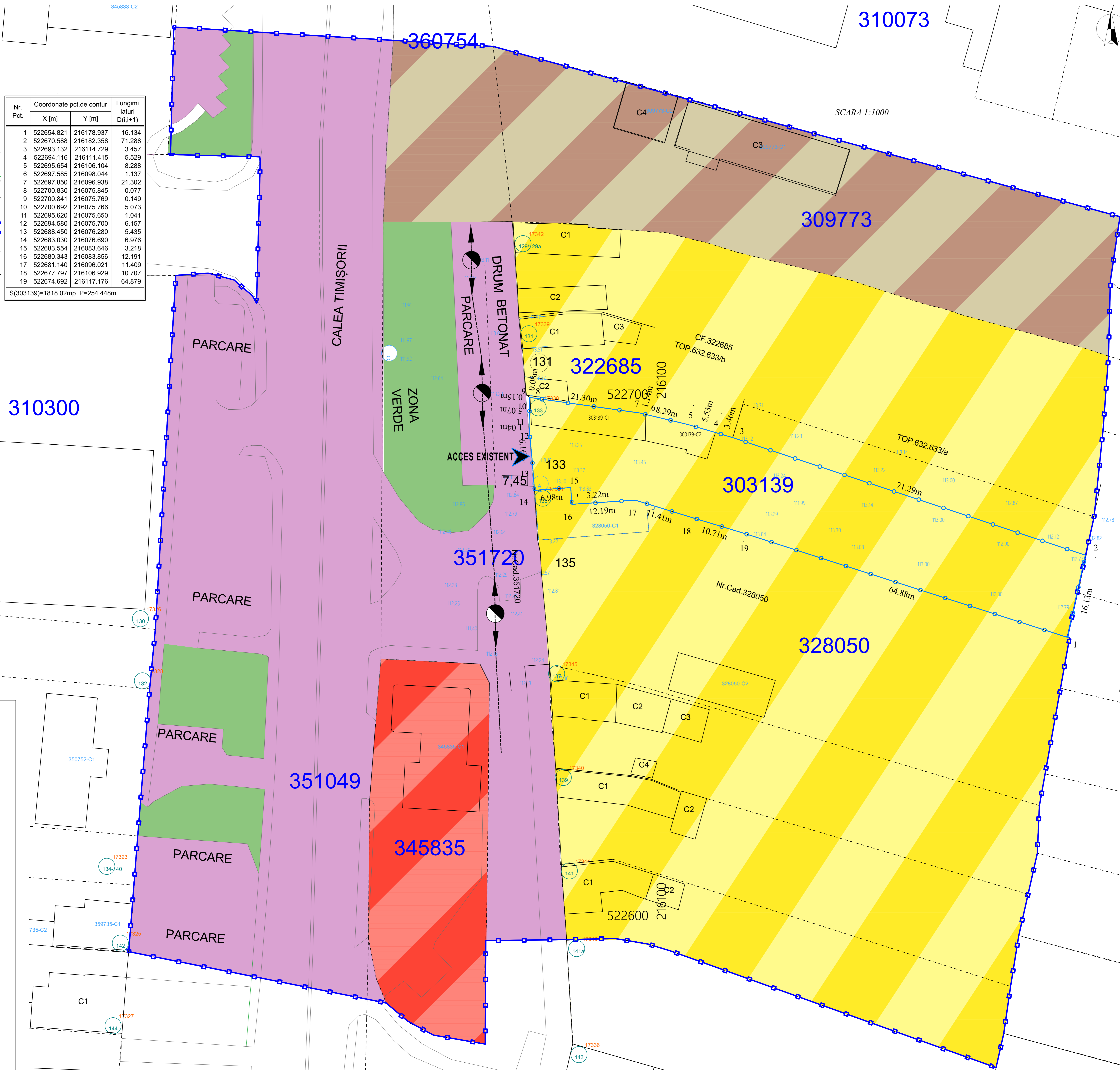


345833-C2

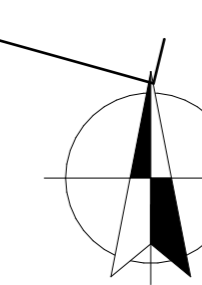
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latiri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	522654.821	216178.937	16.134
2	522670.588	216182.358	71.288
3	522693.132	216114.729	3.457
4	522694.116	216111.415	5.529
5	522695.654	216106.104	8.288
6	522697.585	216098.044	1.137
7	522697.850	216096.938	21.302
8	522700.830	216075.845	0.077
9	522700.841	216075.769	0.149
10	522700.692	216075.766	5.073
11	522695.620	216075.650	1.041
12	522694.580	216075.700	6.157
13	522688.450	216076.280	5.435
14	522683.030	216076.690	6.976
15	522683.554	216083.646	3.218
16	522680.343	216083.856	12.191
17	522681.140	216096.021	11.409
18	522677.797	216106.929	10.707
19	522674.692	216117.176	64.879

S(303139)=1818.02mp P=254.448m

310300



310073



PUZ ZONĂ CU FUNCȚIUNE DE COMERȚ, SERVICII ȘI GARARE AUTOVEHICULE

Amplasament: jud.Arad Mun. Arad, Calea Timișorii, nr.133, CF 303139 Arad

ETAPA I Studiu de oportunitate



Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafata (mp)	Parcela	Categoria de folosinta	Intravilan	Observatii/ Referinte
1.	CIOS CONSUEL CIOS ESTERA	303139 Arad	1.818,00	-	curți construcții	da	Teren inghetat; Ingerat partial cu garaj ind. garaj placă constructiv.

Date referitoare la construcții:

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii/ Referinte
A1.1	303139-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea TIMISOAREI, Nr.133	Nr.niveluri:2; S. construita la sol:114 mp; S. construita desfasurata:139 mp; Casa Sp+P din anul 1952
A1.1	303139-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea TIMISOAREI, Nr.133	Nr.niveluri:1; S. construita la sol:65.6 mp; S. construita desfasurata:65.6 mp; Anexa P din anul 1952

Analiza situației existente

Domeniu	Analiza	Disfuncționalități	Priorități
Funcțiuni urbane	Zona studiată prezintă o structură funcțională mixtă, specifică unei zone urbane în tranziție. Funcțiunile de comerț și servicii sunt într-o continuă dezvoltare atât individual pe teren cât și la parterul clădirilor de locuit situate pe arterele principale. Spațiile verzi sunt prezente sub formă de grădini private și câteva suprafețe cu vegetație spontană;	-Dezvoltarea de-a lungul arterelor principale a funcțiilor mixte necompatibile cu locuirea zone tampon (spații verzi, plantații înalte). -Deficit de spații verzi publice/private amenajate;	-delimitarea clară a zonelor de locuire față de zonele mixte prin introducerea unei zone tampon (spații verzi, plantații înalte). -amenajarea la sol a unor spații verzi amenajate;
Fond construit	Fondul construit este eterogen, format din locuințe individuale tradiționale, clădiri noi cu caracter comercial, servicii și construcții industriale vechi. Fondul construit existent pe amplasament este reprezentat de clădiri cu grad ridicat de uzură și neutilizate.	-Fond construit degradat, neutilizat și neuniform	-stabilirea unor reguli unitare de construire: regim de înălțime, POT, CUT, retrageri. -demolarea clădirilor nefuncționale, cu potențial periculos și propunerea unor construcții cu destinația servicii, comerț, mica producție și depozitare
Circulații și accesibilitate	Accesul pe teren se realizează printr-un acces de dreapta din direcția Timișoara dintr-o stradă de categoria a II-a Calea Timișorii.	-Accesibilitatea terenului este facilă doar pentru traficul care vine din direcția Timișoara	-reconfigurarea marcajelor rutiere prin întreprinderea liniei continue, în vederea facilitării virajului la stânga pentru traficul care vine din direcția Centrul orașului
Echipează tehnico-edilitară	Zona dispune de echipare tehnico-edilitară	-Necesitatea asigurării cu utilități a obiectivului propus;	-bransarea / racordarea incintei la utilitățile necesare funcționării obiectivului propus pe amplasament;

Bilanț teritorial zona studiată conform PUG în vigoare

TEREN AFERENT	COD	EXISTENT	
		mp	%
Zonă unități industriale și depozitare - ID	ZF 12	3.965,00	13,34
Căi de comunicație și transporturi	ZF 06	8.765,00	29,48
Zonă mixtă - ZM	ZF 08	-	-
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF 11	13.835,00	46,54
Zonă spații verzi	ZF 14	1.620,00	5,45
Zonă servicii și comerț	ZF 10	1.545,00	5,19

Bilanț teritorial incintă reglementată conform PUG în vigoare

TEREN AFERENT CF 303139 ZM- SERVICII ȘI COMERȚ, INDUSTRIE NEPOLLUANTĂ	COD	EXISTENT	
		mp	%
C-ții unități industriale și depozitare - ID	ZF 12	-	-
Construcții servicii și comerț- SCo	ZF 10	-	-
C-ții locuințe și funcțiuni complementare	ZF 11	727,20	40 %
Zonă spații verzi	ZF 14	636,30	35 %
Căi de comunicație/zonă libere	ZF 06	454,50	25 %

Regim tehnic

EXISTENT conform PUG în vigoare	
POT	40 %
CUT	1,20
Regim maxim de înălțime	P+2E+M

- Legendă
- LIMITĂ INCINTĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ IMOBILE
 - LIMITA DE PROPRIETATE IN ZONA STUDIATĂ
 - LIMITA ZONA STUDIATĂ
 - ZONIFICARE-SITUAȚIA EXISTENTĂ conform PUZ în vigoare
 - ZONĂ COMERCIALĂ ȘI SERVICII conform PUZ în vigoare.
 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE-NEPOLLUANTE/POLLUANTE. CONSTRUCȚII EXISTENTE INDUSTRIALE ȘI EDILITARE conform PUZ în vigoare. Conform PUZ în lucru zonă mixtă
 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII conform PUZ în vigoare. Conform PUZ în lucru zonă mixtă
 - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PIETONALĂ ȘI PARCARE
 - SPAȚII VERZI ALINIAMENT-DOMENIUL PUBLIC

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnătura și stampla în original, iar utilizarea sa trebuie să se facă conform celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.
Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

Proiectant general			Beneficiar		
			S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L		
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULIU	Scara: 1:250	Titlu proiect: Elaborare PUZ & RLU în vederea postării de REGULAMENTĂRI URBANISTICE A LINEI ZONE CU FUNCȚIUNI DE COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII DE GARARE AUTOVEHICULE	Proiect nr. 642/2025	
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ	Data: MAI 2025	Amplasament: jud. Arad Mun. Arad, Calea Timișorii, nr. 133, CF 303139 Arad	Faza: Etapa I Studiu de oportunitate	
DESENAT	arh. Ela FALCĂ	AP	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	Planșă nr. U-02.1	