

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „REAMENAJARE, EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ÎN SPAȚII DE CAZARE ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ”, Arad , str. Petru Rareș nr. 1-3 Jud. Arad., proiect nr.19/2007, elaborat de SC. TECTONICS ART SRL, beneficiar SC. TRISTAR SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 56226 din 29. 09. 2009.

-raportul nr. Ad 56226 din 29.09.2009 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „REAMENAJARE, EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ÎN SPAȚII DE CAZARE ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE , Arad, str. Petru Rareș nr. 1-3 , proiect nr.19/2007, elaborat de S.C.TECTONICS ART SRL. , beneficiar SC TRISTAR SRL.

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal 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:

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr. 53 din 22. 10. 2009

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „REAMENAJARE, EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ÎN SPAȚII DE CAZARE ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, Arad, str. Petru Rareș nr. 1-3 , Proiect nr. 19/2007 elaborat de SC TECTONICS ART SRL, coform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC. TRISTAR SRL ARAD și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad.56226/2009 /Ao/ 18.01.2010-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „REAMENAJARE , EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI IN SPAȚII DE CAZARE ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE”, Arad ,str. Petru Rareș nr. 1-3 , proiect nr 19/2007, elaborat de S.C TECTONICS ARTCT SRL beneficiar SC.TRISTAR SRL.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 523/2009 cât și a faptului că imobilul reamenajat va îmbunătăți aspectul estetic și funcțional al zonei studiate, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „REAMENAJARE, EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI IN SPAȚII DE CAZARE ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ”Arad str. Petru Rareș nr. 1-3, proiect nr 19/2007 elaborat de S.C.TECTONICS ATR SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primăria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad56226/2009 / Ao/ 15.01.2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „REAMENAJARE, EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ÎN SPAȚII DE CAZARE ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ”, Arad „str. Petru Rareș nr. 1-3 , proiect nr 19/2007, elaborat de S.C. TECTONICS ART SRL , beneficiar SC. TRISTAR SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 523/2009 emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 3661,00 mp, este amplasat pe str. Petru Rareș nr. 1-3. având caracterul de zonă industrială și circulație feroviară.

Obiectivul propus, se realizează pe un teren proprietate privată, situat în intravilanul municipiului Arad conform Extraselor de Carte Funciară nr.306167, cu nr. top8588/1/3, CF.306202 cu nr. cad 13456, CF 306168 cu nr top 8588/1/4, CF 306173 cu nr top 8588/1/1/1-2: 8588/1/2: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/1: 3979/a/2/b/1/b/1/1/b/b-c-d/4.

Accesul pe parcele se realizează prin accesele existente din strada Petru Rareș.
ECHIPARE EXISTENTĂ

Pe amplasament există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare, gaz, canalizare menajeră , pluvială, energie electrică și apă.

Documentația prezentă sa întocmit în vederea reamenajării clădirii existente în hotel, amenajării unor spații de parcare etajate și amenajarea unor spații verzi în incintă.

Clădirea propusă (parcare) va fi amplasată individual în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală și acces ușor la parcaje. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție.

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale și de încadrarea urbanistică în zonă. Regimul de înălțime pentru obiectivul de la frontul stradal va fi de max. P+2E și P+1E pentru zona de parcare.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, energie electrică și gaz se va face prin racordarea la rețelele aflate în zonă.

Deșeurile menajere și urbane se vor colecta în recipiente și transportate cu utilaje specializate la ramna de gunoi a municipiunii.

Asigurarea unei rezerve de apă pentru stingerea incendiilor se va face din rețeaua de apă existentă în incintă.

În interiorul parcelei s-au prevăzut zone verzi și plantate, platforme și căi de circulație auto.

Materialele și finisajele care vor fi puse în opera vor fi cele uzuale în astfel de cazuri, respectiv finisaje superioare, iar culorile vor fi similar cu cele existente în zona.

Gradul de ocupare a terenului:

POT propus. 50,0%

CUT propus 4

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

- Aviz Compania de apă nr.11473/2009
- Aviz PSI nr 1543/A/2009
- Aviz Protecție civilă 2327/A/2009
- Aviz Enel nr. 702/2009
- Aviz CFR 5/3/2/577/2009
- Aviz SC CTP Arad
- Aviz E-on Gaz 3134/2009
- Acord ag. Regională de protecția mediului Timișoara nr.6008/2009
- Aviz sanitar 832/2009
- Aviz CET 928/2009
- Aviz Poliția rutieră 270152/2009

Având în vedere acestea

PROPUNEM :

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se adopte Planul Urbanistic Zonal -..REAMENAJARE. EXTINDERE IMOBIL P+2. SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ÎN SPAȚII DE CAZARE ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, proiect nr 19/2007, elaborat de S.C.TECTONICS ART SRL , beneficiar SC. TRISTAR SRL care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Dragan

Victor Ghiță/2ex/Victor Ghiță.

ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE ALE DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT : P.U.Z.- REAMENAJARE SI EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBARE DESTINATIE IN SPATIU DE CAZARE, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE

AMPLASAMENT : ARAD, STR. PETRU RARES NR. 1-3 , JUDETUL ARAD

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

NR. PROIECT: 19/2007

BENEFICIAR : S.C. TRISTAR S.R.L.

PROIECTANT: S.C. TECTONICS ART S.R.L.

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

S-a respectat "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" precum si "GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE" al MLPAT aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175 / N / 16.august.2000 si cu Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.august.2000 S-a tinut cont de prevederile Ordinului nr. 537/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata a populatiei

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul documentatiei de fata il constituie trei parcele de teren in intravilan nr. Cad. 13456 ; 8588/1/3 ; 8588/1/4 ; 8588/1/1/1-2 ; 8588/1/2 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/1 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/b/b-c-d/4 cu suprafata totala de 3661 mp.

Amplasamentul investitiei este in teritoriul administrativ al municipiului Arad, pe str. Petru Rares nr. 1-3.

Scopul lucrarii este acela de a reamenaja si extinde un imobil P+2, schimbare destinatie in spatiu de cazare, amenajare locuri de parcare.

Beneficiarul solicita intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru parcelele cadastrale 13456 ; 8588/1/3 ; 8588/1/4 ; 8588/1/1/1-2 ; 8588/1/2 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/1 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/b/b-c-d/4 - reamenajarii si extinderii unui imobil P+2 si a schimbarii destinatiei in spatiu de cazare si amenajare locuri de parcare .

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

-Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor.

-H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

-G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal.

-Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor -beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

-La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile P.U.G. - ARAD si de asemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate.

-Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70

- Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Arad ,pentru zona UTR 26, respectiv construire cladiri de tip urban si servicii, regim de inaltime P+4E

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat se afla in intravilanul, loc. Arad, Str. Petru Rares nr. 1-3, jud. Arad, in zona de interferenta a zonei predominant rezidentiale cu zona industriala si servicii de-a lungul caii ferate conform P.U.G. Arad.

Parcelele cu suprafata totala de 3361 mp sunt situate adiacent strazii Petru Rares intr-o zona de interferenta a zonei predominant rezidentiale cu zona industriala si servicii de-a lungul caii ferate. Functiunile complementare locuirii, respectiv cele de locuire temporara, sunt in concordanta si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Constructia ce se va reamenaja pe terenul studiat se va inscrie armonios, ca si accent, in zona atat ca volumetrie cat si ca finisaje utilizate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in intravilanul loc. Arad, amplasat pe Str. Petru Rares nr. 1-3 si are o forma regulata cu latimea de sud - est ca si front stradal.

Terenul are o suprafata totala de 3661 mp.

Parcela studiata este delimitata de :

- Sud -Est - Str. Petru Rares
- Nord - Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Nord Est S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Sud -Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

a. Date geologice si geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul luat in studiu se incadreaza in cimpia Tisei, in zona centrala a unui mare complex aluvionar a carui axa longitudinala este formata din apele curgatoare ale rului Mures.

b. Date geologice

Suprafata relativ plana a cimpiei a imprimat apelor curgatoare si mai ales celor in retragere, cursuri latente, ratacitoare, cu foarte multe brate cea ce a dus la numeroase zone mlastinoase care inconjoara vechea cetate si care ulterior au fost asanate.

Aceasta cimpie intinsa a luat nastere prin procesul de o intensa actiune aluvionara a depresiunii tectonice care a durat tot inceputul Neogenului, ceea ce a dus la depuneri de catre apele ce ocupau aceste locuri, a materialelor fine argile coloidale si normale, alternate cuprafuri si nisipuri, separate in functie de marimea fragmentelor aflate in apa, formindu-se astfel diverse stratificatii (uneori incrucisate).

c. Stratificatia terenul.

Din analiza granulometrica a celor 21 probe prelevate din cele 3 foraje rezulta stratificatia terenului remarcandu-se caracteristica generala ca aceasta este din paminturi necoezive (nisipuri fine si mijlocii).

e. Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/77 in zona in care ne referim adancimea de inghet este de 0.80 m.

f. Conditii de fundare

Caracteristicile terenului de fundare, determinate in teren si in laborator si ale constructiei proiectate, impun realizarea unei fundatii sub corpul spatiului comercial la adancimea minima : **Df=-1.2m**

Adancimile sunt considerate de la cota 0 (zero) a terenului neamenajat.

Date climatologice

Zona prezinta o clima temperata cu influente mediteraneene cu temperaturi medii anuale 10-11 C.

Temperaturile medii lunare in ianuarie sunt de -1, -2°C si in iulie de +22°, +25°C. Precipitatiile medii de cca. 600 mm anual; perioada martie - septembrie prezinta umiditatea atmosferica scazuta, valorile variind intre 62% (iulie) - 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezinta cca. 75% din totalul zilelor.

Vintul de nord are frecventa cea mai mare, urmat de vintul de vest si sud.

Viteza medie a vantului este cuprinsa intre 1,2 - 3,8m/sec.

2.4. CIRCULATIA

Terenul studiat se afla in intravilanul loc. Arad , amplasat pe Str. Petru Rares nr.1-3 si are o forma regulata cu latura de sud - est ca si front stradal .

Terenul are o suprafata totala de 3661 mp.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Str. Petru Rares, actualmente drum cu 2 benzi de circulatie pe sens, cu latimea carosabila de 15 m si imbracaminte din asfalt.

Se propune realizarea unui acces independent direct din Str. Petru Rares pentru zona de parcare si viitoarea constructie. Se propune folosirea accesului de care beneficiaza S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A pentru aprovizionare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este plan, parcelele avand suprafata totala de 3661 mp, nr. top. 13456 ; 8588/1/3 ; 8588/1/4 ; 8588/1/1/1-2 ; 8588/1/2 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/1 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/b/b-c-d/4 Arad

Terenul este actualmente ocupat de constructia ce urmeaza a se reamenaja si extinde.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Asigurarea cu utilitati publice a zonei studiate se va face prin extinderea retelelor existente .

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

In zona studiată alimentarea cu apa se face de la rețeaua publică. Racordul de apa este din teava de polietilena de înaltă densitate Dn 30X3 mm.

Canalizare menajera

Racordarea canalizării la rețeaua publică se va face cu teava PVC d= 250mm

Alimentarea cu apa calda

Alimentarea cu apa calda se va face prin prepararea apei calde menajere in centrala termica proprie.

Alimentarea cu energie electrica

Zona este dotata cu retele electrice iar bransament exista.

Alimentarea cu gaze naturale

Bransamentul de gaze naturale exista.

Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termica se va face de la centrala termica proprie cu gaz metan .

Telefonizarea

In zona exista cablu Tc., fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura. Telefonizarea se va face prin intermediul bransamentului telefonic racordat la o centrala telefonica ce va deservi obiectivul proiectat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este în totalitate cuprinsă în intravilanul municipiului Arad.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calitatii mediului natural și a echilibrului ecologic având în vedere caracterul zonei.

- Echiparea edilitara se va face in sistem centralizat.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie – nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – nu este cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului ce doreste dezvoltarea unei zone cu spatii de cazare.

Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 523/02.04.2009 – eliberat de Primaria Municipiului Arad se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in P.U.G. Arad.

Intentia beneficiarului de reamenajare si extindere si de schimbare a destinatiei in spatiu de cazare a imobilului proprietate a fost prezentata in publicatii locale.

Nu au fost semnalate obiectii ale populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Propunerile PUZ s-au concentrat asupra :

-reamenajarea si extinderea constructiei pentru destinatia de hotel
-amenajarea accesului , a unor locuri de parcare , pozitionarea unei viitoare constructii S+P+4E+Er si
amplasare signalectica firmei

1. Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la sistemul centralizat a localitatii.

Colectarea si epurarea apelor reziduale se va realiza prin racordarea la sistemul centralizat de canalizare a localitatii
2. Unitatile administrativ teritoriale care aproba acest act au datorita sa respecte conditiile impuse prin acesta la emiterea autorizatiei de constructie pentru obiectivele propuse.

3. Se vor respecta intocmai cele inscrise in avizele anexate la documentatia depusa spre avizare: aviz sanitar al Autoritatii de Sanatate Publica, aviz "SC Compania de apa Arad SA", aviz "ISU Vasile Goldis", aviz SN CFR aviz "Politia Rutiera - Serviciul Circulatie", aviz "E-on Gaz Distributie", aviz "Enel Distributie Banat", aviz CTP, aviz Agentia de Protectia Mediului.

4. Se va respecta procentul; minim de 40 % spatiu verde prevazut in plan.

3.2. PREVEDERILE P.U.G. Arad

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Arad elaborat anterior, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica, avand in vedere elementele existente, cele impuse cat si legislatia in vigoare.

Utilizari permise: orice constructii sau 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 permise cu conditii: pentru categoriile de constructii permise, autorizarea de construire se va elibera dupa aprobarea documentatiilor de urbanism: P.U.G., P.U.Z., P.U.D., ce vor stabili conditiile de constructibilitate. Retelele tehnico-edilitare se vor amplasa de regula grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatie. La intocmirea documentatiilor de autorizare se va tine seama de zonele de protectie fata de retelele si amenajari tehnico edilitare, stabilite in baza normativelor tehnice pentru fiecare tip de retea.

Utilizari interzise: orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunelii 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.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Imobilul ce se va reamenaja are o structura in cadre de B.A. prefabricat, inchideri din tabla ambutisata si sticla, are un regim de inaltime parter si doua etaje .

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati si normele sanitare .

Accesul auto se va realiza de pe strada cu deservire locala . Accesul pietonal va avea o latime de 3 m si va fi racordat la partea carosabila a strazii .

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face tot de pe strada cu deservire locala cit si dinspre str.Petru Rares .

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivului cat si volumetria si imaginea lui sunt cele specifice unui spatiu comercial , respectiv panouri metalice, tamplarie din aluminiu, balustrade metalice, invelitori de ardezie pe terasa necirculabila astfel incat sa se armonizeze cu constructiile invecinate .

Constructia existenta se extinde pe orizontala cu o suprafata de 150 mp parter cu functiuni auxiliare hotelului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In cadrul prezentului PUZ s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, avand in vedere circulatia majora care se desfasoara la limita estica a zonei studiate, precum si amplasarea obiectivului propus.

3.4.1. Drumuri

Strada de acces rutier este strada de categoria a IV a de deservire locala.

3.4.2. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul rutier la proprietati se asigura din aceasta strada, racordarile necesare aflandu-se in incinta proprietatilor respective. Se realizeaza astfel accesul la platforma de parcare precum si la spatiile destinate serviciilor. Imbracamintea drumului de acces este definitiva corespunzatoare unei strazi de categoria a IV a , asigurand o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

3.4.3..Parcaje la sol

S-au dimensionat corespunzator gradului de monitorizare mediu si a noii capacitati functionale Parcajele sunt prevazute cu spatii independente, 38 locuri.

3.4.4. Circulatia pietonala

Atat in lungul strazii de deservire locala a proprietatilor cat si in jurul constructiilor propuse s-a prevazut realizarea de trotuare pietonale decalate cu +12 cm. fata de carosabil, cu latimi cuprinse intre 1.5 m si 0.90 m avand o imbracaminte din dale prefabricate.

3.4.5. Spatii verzi

Zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi , prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantare cu ierburi perene.

Pe laturile proprietatii se vor planta arbusii ornamentali.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

-reamenajarea si extinderea constructiei pentru destinatia de hotel

-amenajarea accesului , a unor locuri de parcare , pozitionarea unei viitoare constructii si amplasare signaletica a firmei

- echiparea edilitara completa

In cadrul P.U.Z. a fost necesara si analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor proiectate in teren natural.

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea functiune propusa, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane;

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a acceselor si de amenajare a teritoriului.

Bilant teritorial

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	952	26.00	1616.80	44
Circulatii, platforme si accese pietonale amenajate	2137	58.37	909.29	25
Zona verde	572	15.63	1134.91	31
Total zona studiata PUZ	3661mp		3661 mp	
<i>POT max. propus = 50%</i>		<i>CUT max. propus = 4</i>		

Bilant teritorial propus defalcat pe parcele

	Parcelele top : 8588/1/1/1-2 ; 8588/1/2 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/1 ; 3979/a/2/b/1/b/1/1/b/b-c-d/4 ; 8588/1/3 ; 8588/1/4		Parcela top : 13456	
	mp	%	mp	%
Constructii	1060	47	556.80	40
Circulatii, platforme si accese pietonale amenajate	505.61	23	403.68	29
Zona verde	703.39	31	431.52	31
Total zona studiata	2269mp		1392 mp	
<i>POT max. propus = 50%</i>		<i>CUT max. propus = 4</i>		

Data fiind destinatia parcelelor si densitatea mare a constructiilor, existenta unui aliniament, nu exista conditionari legate de amplasament

Regimul de inaltime maxim este de P+4 .

P.O.T. max. = 50 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARILE DILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA- RELETE CANALIZARE

B.1. Necesitatea si oportunitatea investitiei:

Documentatia prezenta se intocmeste la solicitarea proiectantului general S. C. TECTONICS ART SRL in numele beneficiarilor: SC TRISTAR SRL.

Documentatia P.U.Z. se va intocmi in vederea realizarii reamenajarii si extinderii unui imobil P+2, cu schimbare de destinatie in spatiu de cazare. Se vor respecta conditiile impuse CONSILIUL LOCAL ARAD prin Certificatul de Urbanism nr. 523/02.04.2009.

Aceste functiuni sunt propuse pe terenul inregistrat in CF 77188, 66086, 75861.

Terenul luat in studiu are o suprafata totala de 3661 mp, este situat in intravilanul localitatii Arad, strada Petru Rares nr. 1-3.

Parcela studiata este delimitata de :

- Sud -Est - Str. Petru Rares
- Nord - Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Nord Est S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Sud -Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.

B.2. Lucrari proiectate:

- Zona studiata va fi deservita din punct de vedere al asigurării cu apă potabilă de la rețeaua existentă în zona, pe strada Petru Rares
- Canalizarea apelor menajere se conduce spre rețeaua de canalizare existentă în zona, pe strada Petru Rares
- Canalizarea apelor pluviale colectate de pe suprafața drumurilor și trotuarelor din incinta, precum și de acoperișul investiției, se va conduce în rețeaua de canalizare existentă în zona, pe strada Petru Rares

B.2.1. Alimentarea cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pt. zona de cazare, amplasată conform planului anexat.

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer și pentru incendiu se va de la rețeaua de apă existentă în zona, pe strada Petru Rares.

Necesarul de apă s-a determinat pt. un număr total 100 de persoane, în baza S.R. 1343/1-06 rezultând un necesar real pentru nevoile gospodărești și publice, de:

$$\begin{aligned} Q_{szimed} &= 20,19 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s} \\ Q_{szimax} &= 26,24 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s} \\ Q_{soramax} &= 3,06 \text{ mc/h} = 0,85 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Prin racordarea la rețeaua de apă potabilă existentă, se va avea în vedere asigurarea debitului necesar atât pt. consumul curent, cât și pentru stingerea unui eventual incendiu.

Dimensionarea bransamentului de apă proiectată s-a făcut la debitul de apă necesar pentru consumul curent:

$Q_{oramax} = 3,06 \text{ mc/h} = 0,85 \text{ l/s}$ și s-a verificat la $Q_v = Q_{sursa} = Q_{szimax} + Q_{ie} = 0,30 \text{ l/s} + 5 \text{ l/s} = 5,30 \text{ l/s} = 19,08 \text{ mc/h}$, debit de apă necesar în cazul unui eventual incendiu, rezultând diametrul conductei $D_e = 63 \times 5,8 \text{ mm}$, $PN = 10 \text{ bar}$.

B.2.2. Canalizare menajeră

Apele colectate în rețeaua de canalizare menajeră s-au determinat conform normelor în vigoare pentru un număr de 100 persoane. Procentul de restituție se consideră de 80% din necesarul de apă calculat mai sus, debitele de ape uzate menajere evacuate sunt :

$$\begin{aligned} Q_{Uzi\ mediu} &= 0,8 \times Q_{zi\ med} = 16,15 \text{ mc/zi} = 0,18 \text{ l/s} \\ Q_{Uzi\ max} &= 0,8 \times Q_{zi\ max} = 20,99 \text{ mc/zi} = 0,24 \text{ l/s} \\ Q_{Uoramax} &= 0,8 \times Q_{oramax} = 2,44 \text{ mc/h} = 0,67 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Apele uzate menajere rezultate de la bucatăria restaurantului, vor fi procesate de separatoare de grăsimi montate în interior, după care vor fi deversate în instalația interioară de canalizare!

Apele uzate menajere se vor descarca în rețeaua de canalizare menajeră, existentă pe strada Petru Rares - Arad.

Investiția va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zona, printr-un racord executat din conductă PVC-KG, $D_n = 250 \text{ mm}$.

B.2.3. Canalizare pluvială

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \emptyset \times I$$

Suprafata totală de pe care se colectează apa de ploaie - drumuri asfaltate si trotuare.
-platforme betonate (total) -0,22 ha coef. de scurgere $\phi = 0,85$

Clasa de importantă III \rightarrow frecventa ploii de calcul 2/1.

- $t = \text{durata ploii}$
- $t = t_{cs} + L/v_a = 5 + 972/60 \cong 21,20$ minute
- $t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de șes
- lungimea colectorului este de 972 m
- $v_a = 40-60$ m/min
- $l = 80 l/sxha$ - pentru durata de 21 minute si frecventa de 2/1

Debitul de apă rezultat din precipitatii, în incintă este:

$$Q_{pt} = 0,22 \times 0,85 \times 80 = 14,96 l/s$$

Apele pluviale colectate de pe acoperisul investitiei, drumurile si trotuarele din incinta, se vor deversa in rețeaua de canalizare existenta pe strada Petru Rares -Arad.

Investitia va fi racordata la rețeaua de canalizare existenta in zona, printr-un racord executat din conducta PVC-KG, Dn = 250 mm.

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pentru un imobil P+2, situat pe un teren in teritoriul administrativ al municipiului Arad, pe str. Petru Rares nr. 1-3. in total 100 de persoane.

1.1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va in baza S.R. 1343/1-06 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare".

- 100 persoane \times 180 l/or \times zi = 18.000 l/zi
- $N = 18000 l/zi = 18 mc/zi$

debit zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med.}} = K_s \times K_p \times N = 20,19 mc / zi$$

debit zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max.}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med.}} = 1,3 \times 20,19 = 26,24 mc/zi$$

debit orar maxim

$$Q_{orar \text{ max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 2,8 \times 26,24 = 3,06 mc/h$$

$K_s = 1,02$ coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apa

$K_p = 1,10$ coeficient care tine seama de pierderile de apa tehnic admisibile pe aductiuni si rețele de distributie

$K_{zi} = 1,30$ coeficient ce tine seama de variatia zilnica a consumului de apa

$K_o = 2,80$ coeficient de neuniformitate a debitului orar.

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem :

$$Q_{szimed} = 20,19 mc/zi = 0,23 l/s$$

$$Q_{szimax} = 26,24 mc/zi = 0,30 l/s$$

$$Q_{soramax} = 3,06 mc/h = 0,85 l/s$$

2.SURSA DE APA

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer si pentru incendiu se va realiza din rețeaua de apa potabila existenta pe strada Petru Rares -Arad.

Sursa de apa trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer si pentru incendiu.

$$Q_{sursa} = Q_{szimax} + Q_{ie} = 0,30 l/s + 5 l/s = 5,3 l/s = 19,08 mc/h$$

$$Q_{sursa} = 5,30 l/s = 19,08 mc/h$$

Investitia va fi racordata la reseaua de apa potabila existenta in zona, printr-un bransament de apa executat din conducta PEHD, De = 63 x 5,8 mm.

3.CANALIZARE

3.1.Canalizare menajera

Apele colectate în reseaua de canalizare menajera s-au determinat conform normelor in vigoare pentru un numar de 100 persoane. Procentul de restituie se considera de 80% din necesarul de apa calculat mai sus, debitele de ape uzate menajere evacuate sunt :

$$\begin{aligned} Q_{Uzi\ mediu} &= 0,8 \times Q_{zi\ med} = 16,15 \text{ mc/zi} = 0,18 \text{ l/s} \\ Q_{Uzi\ max} &= 0,8 \times Q_{zi\ max} = 20,99 \text{ mc/zi} = 0,24 \text{ l/s} \\ Q_{U\ orar\ max} &= 0,8 \times Q_{orar\ max} = 2,44 \text{ mc/h} = 0,67 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Apele uzate menajere rezultate de la bucataria restaurantului, vor fi procesate de separatoare de grasimi montate in interior, dupa care vor fi deversate in instalatia interioara de canalizare!

Apele uzate menajere se vor descarca in reseaua de canalizare menajera, existenta pe strada Petru Rares - Arad.

3.2.Canalizare pluvială

Debitul de ape meteorice se stabileste luandu-se in considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relatia:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times I$$

Suprafata totală de pe care se colectează apa de ploaie - drumuri asfaltate si trotuare, -platforme betonate (total) -0,22 ha coef. de scurgere $\varnothing = 0,85$

Clasa de importantă III → frecventa ploii de calcul 2/1.

- t = durata ploii
- $t = t_{cs} + L/v_o = 5 + 972/60 \cong 21,20$ minute
- $t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de șes
- lungimea colectorului este de 972 m
- $v_o = 40-60$ m/min
- $I = 80 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 21 minute si frecventa de 2/1

Debitul de apă rezultat din precipitatii, în incintă este:

$$Q_{pl} = 0,22 \times 0,85 \times 80 = 14,96 \text{ l/s}$$

Apele pluviale colectate de pe acoperisul investitiei, drumurile si trotuarele din incinta, se vor deversa in reseaua de canalizare existenta pe strada Petru Rares - Arad.

Investitia va fi racordata la reseaua de canalizare existenta in zona, printr-un racord executat din conducta PVC-KG, Dn = 250 mm.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Conditile de autorizare a executarii constructiilor din zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Solutiile pentru mentinerea parametrilor optimi ai factorilor de mediu sunt de natura urbanistica si tehnica, corelate cu cele de ordin administrativ - juridic si igienico - sanitar.

Masurile impuse sunt legate de realizarea alimentarii cu apa in sistem centralizat, realizarea sistemului de epurare a apelor uzate, realizarea si modernizarea tramei stradale, realizarea spatiilor plantate prevazute, a plantatiilor de aliniament, evacuarea sistematica a gunoiiului menajer.

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.) : Racordarea noilor investitii la utilitati publice realizate in sistem centralizat.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale : Nu este cazul
- Epurarea si preepurarea apelor uzate : Nu este cazul
- Depozitarea controlata a deeurilor Depozitarea deeurilor se va face in pubele care vor fi ridicate de firma de salubritate a localitatii
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc. Nu este cazul
- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatii verzi se vor amenaja cu gazon. Este interzisa in zona de protectie plantarea pepiniere viticole, pomicole, plantatii de hamei, duzi, etc.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu este cazul
- Refacerea peisajera si reabilitare urbana: Realizarea de zone verzi amenajate cu plantatii tip gazon.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear Nu este cazul
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.
- Modernizarea drumurilor de acces la parcelele studiate

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (Conform HG. 1076 / 2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

1.a. Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Solutiile de urbanism propuse creeza un cadru pentru activitati ulterioare. Exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera serviciilor.

1.b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele: Se incadreaza in prevederile P.U.G.-ului prevazandu-se pentru o arie mai extinsa dezvoltarea unei zone de servicii si functiuni conexe cu dotarile aferente.

Zona va fi supusa urbanizarii, integrandu-se in strategia de dezvoltare a zonei metropolitane a aglomerarii urbane Arad in perspectiva anului 2050.

1.c. Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile:

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii de construire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradale.

S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa si pe ansamblu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Se estimeaza ca lucrarile de construire a zonei propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii locuintelor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren agricol in teren construit.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse, oglinzi de apa.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 25% din suprafata terenului ca spatii verzi.

2.b. Natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul.

2.c. Natura transfrontaliera a efectelor: Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu

Nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor: Nu este cazul.

2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat: Nu este cazul.

2.f.i. Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural: nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului :nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.

2.f.i.i.i.Folosirea terenului in mod intensiv : nu este cazul.

2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international : nu este cazul

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Nu au loc modificari la regimul proprietatii terenurilor.

Identificarea tipului de proprietate asupra terenului

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- terenuri proprietate privata a persoanelor juridice
- terenuri apartinand domeniului public local.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse

Functie de necesitate de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

4.CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului , respectiv PUG Arad.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- a) Planul Urbanistic General Arad
- b) asigurarea amplasamentelor si amenajarile necesare pentru obiectivele prevazute prin tema;
- c) valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate privata, in interesul comunitati;
- d) consolidarea localitatilor prin compensarea cu noile capacitati de cazare si dotari propuse in intravilan.

Lucrari necesare de elaborat:

- elaborarea proiectelor de modernizare a drumurilor existente si de realizare a celor propuse
- elaborarea proiectelor de extindere si realizare a retelelor de utilitati publice: apa, canal, energie electrica, gaz metan, telefonie.

Intocmit:
Arh.MariusNicorici-Calance



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DISPOZITII GENERALE****1. ROLUL RLU**

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ REAMENAJARE SI EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBARE DESTINATIE IN SPATIU DE CAZARE, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE , reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/91 republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridicala a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM - 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. - 010 - 2000)
- Legea 215/2001 a administratiei publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Codul civil
- PUG Arad
- Studiu geotehnic

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat in suprafata de 3661 mp situat in Arad, str. Petru Rares nr. 1-3.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism aferent PUZ se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice ce face parte integranta din prezentul regulament astfel :

- Sud -Est - Str. Petru Rares
- Nord - Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Nord Est S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Sud -Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.

Parcelele cu suprafata totala de 3361 mp sunt situate adiacent strazii Petru Rares intr-o zona de interferenta a zonei predominant rezidentiala cu zona industriala si servicii de-a lungul caii ferate. Functiunile complementare locuirii , respectiv cele de locuire temporara, sunt in concordanta si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Constructia ce se va reamenaja pe terenul studiat se va inscrie armonios, ca si accent, in zona atat ca volumetrie cat si ca finisaje utilizate .

Terenul este integral proprietate privata .

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

4.1 Utilizari premise :

Functiunea principala a zonei este MIXTA iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia. Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

4.2 Utilizari premise cu conditionari :

4.3 Utilizari interzise :

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

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,00 – 1,30h.

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere 6,0m cf. Plansa U03- Reglementari Urbanistice

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a. Distanța fata de limita de separare a terenurilor, va fi de minim 0,90m.

b. Cladirile principale se vor amplasa la minim 6,0 m fata de limita posterioara a lotului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

Accesul rutier la proprietati se asigura din aceasta strada, racordarile necesare aflandu-se in incinta proprietatilor respective. Se realizeaza astfel accesul la platforma de parcare precum si la spatiile destinate serviciilor. Imbracamintea drumului de acces este definitiva corespunzatoare unei strazi de categoria a IV a , asigurand o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

art.2.) ACCESE PIETONALE

Atat in lungul strazii de deservire locala a proprietatilor cat si in jurul constructiilor propuse s-a prevazut realizarea de trotuare pietonale decalate cu +12 cm. fata de carosabil, cu latimi cuprinse intre 1.5 m si 0.90 m avand o imbracaminte din dale prefabricate.

La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.1.) RACORDAREA LA REZELELE EDILITARE PROPUSE

- a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rezelele de apa, canalizare si de energie electrica pina la finalizarea constructiei autorizate .

art.2.) REALIZAREA DE REZELE EDILITARE

- a) Rezele publice edilitare se vor realiza de catre autoritatile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in rezeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA REZELELOR EDILITARE

- a) Rezelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi), rezelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii - sunt proprietatea publica a localitatii.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu albe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.1. PARCELAREA.

Nu este cazul.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim este de P+4E maxim .

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - propus este de maxim 50%

C.U.T. - propus este de 4.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

S-au dimensionat corespunzator gradului de monitorizare mediu si a noii capacitati functionale Parcajele sunt prevazute cu spatii independente, 38 locuri.

Art.2. SPATII VERZI

Zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi , prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantare cu ierburi perene.

Pe laturile proprietatii se vor planta arbusti ornamentali.

Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PERMISE

- este permisa constructia de cladiri pentru birouri si/sau servicii cu spatii pentru parcare masini aferente pe fiecare parcela
- dotari de agrement si sport
- spatii verzi parc si plantatii de protectie/aliniament
- circulatii; parcaje si drumuri de deservire
- echipamente tehnico - edilitare ce deservesc zona

2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- este permisa realizarea de spatii de alimentatie publica, de comert, servicii profesionale (birouri , agentii, reprezentante) cabinete medicale, dotari pentru sport, educatie, cultura, pe parcelele alocate dotari ale zonei de servicii, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 20 locuri .
- se admit si alte functiuni la parterul cladirilor (servicii, comert etc.) in conditiile in care nu genereaza zgomot , au un program de functionare pina la orele 22 si nu produc trafic intens de autovehicule.

3. INTERDICTII TEMPORARE

Nu este cazul.

4. UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, ateliere, unitati pentru prestari servicii cu exceptia celor amintite mai sus, dotari comerciale mari, depozite, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.
- Orice activitati poluante
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate

II. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

S - SERVICII D+P+2E , POT = 50% CUT 4

C - CAI DE COMUNICATIE INTERNE

ZV - ZONA VERDE

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

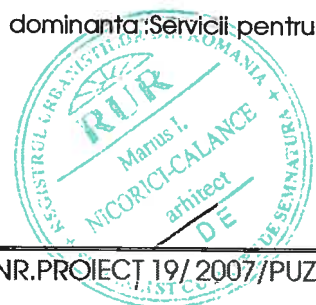
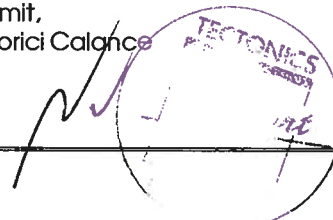
Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Arad ,pentru zona UTR 26, respectiv construire cladiri de tip urban si servicii, regim de inaltime P+4E

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta: Servicii pentru care se aplica regulile prezentului Regulament

Intocmit,
Arh. Marius Nicorici Calance



NR.PROIECT 19/2007/PUZ

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV



A. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

- A.1. Denumirea obiectului de investitii:** P.U.Z. , REAMENAJARE SI EXTINDERE IMOBIL P+2, SCHIMBARE DESTINATIE IN SPATIU DE CAZARE, AMENAJARE PARCAJE AUTO
- A.2. Amplasament:** Intravilan Arad, strada Petru Rares nr. 1-3
- A.3. Beneficiarul investitiei:** SC TRISTAR SRL
- A.4. Proiectant general:** S.C. TECTONICS ART SRL Timisoara
- A.5. Proiectant de specialitate:** S.C. MAR – PROIECT SRL

B. SCOPUL INVESTITIEI SI ELEMENTELE DE COORDONARE

B.1. Necesitatea si oportunitatea investitiei:

Documentatia prezenta se intocmeste la solicitarea proiectantului general S. C. TECTONICS ART SRL in numele beneficiarilor: SC TRISTAR SRL.

Documentatia P.U.Z. se va intocmi in vederea realizarii reamenajarii si extinderii unui imobil P+2, cu schimbare de destinatie in spatiu de cazare. Se vor respecta conditiile impuse CONSILIUL LOCAL ARAD prin Certificatul de Urbanism nr. 523/ 02.04.2009.

Aceste functiuni sunt propuse pe terenul inscris in CF 77188, 66086, 75861.

Terenul luat in studiu are o suprafata totala de 3661 mp, este situat în intravilanul localitatii Arad, strada Petru Rares nr. 1-3.

Parcela studiata este delimitata de :

- Sud -Est - Str. Petru Rares
- Nord - Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Nord Est S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
- Sud –Vest S.C.ASTRA VAGOANE CALATORI S.A

B.2. Lucrari proiectate:

- Zona studiata va fi deservita din punct de vedere al asigurării cu apă potabilă de la rețeaua existenta in zona, pe strada Petru Rares
- Canalizarea apelor menajere se conduce spre rețeaua de canalizare existenta in zona, pe strada Petru Rares
- Canalizarea apelor pluviale colectate de pe suprafata drumurilor si trotuarelor din incinta, precum si de acoperisul investitiei, se va conduce in rețeaua de canalizare existenta in zona, pe strada Petru Rares

B. 2.1. Alimentarea cu apă

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pt. zona de cazare, amplasata conform planului anexat.

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer si pentru incendiu se va de la rețeaua de apa existenta in zona, pe strada Petru Rares.

Necesarul de apă s-a determinat pt. un numar total 100 de persoane, in baza S.R. 1343/1-06 rezultând un necesar real pentru nevoile gospodaresti si publice, de:

$$Q_{szimed} = 20,19 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s}$$

$$Q_{szimax} = 26,24 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{sorarmax} = 3,06 \text{ mc/h} = 0,85 \text{ l/s}$$

Prin racordarea la rețeaua de apa potabila existenta, se va avea in vedere asigurarea debitului necesar atat pt. consumul curent, cat si pentru stingerea unui eventual incendiu.

Dimensionarea bransamentului de apa proiectata s-a facut la debitul de apa necesar pentru consumul curent:

$Q_{orar \ max.} = 3,06 \text{ mc/h} = 0,85 \text{ l/s}$ si s-a verificat la $Q_v = Q_{sursa} = Q_{szimax} + Q_{ie} = 0,30 \text{ l/s} + 5 \text{ l/s} = 5,30 \text{ l/s} = 19,08 \text{ mc/h}$, debit de apa necesar in cazul unui eventual incendiu, rezultand diametrul conductei $D_e = 63 \times 5,8 \text{ mm}$, $PN = 10 \text{ bar}$.

B.2.2. Canalizare menajeră

Apele colectate în rețeaua de canalizare menajera s-au determinat conform normelor in vigoare pentru un numar de 100 persoane. Procentul de restitutie se considera de 80% din necesarul de apa calculat mai sus, debitele de ape uzate menajere evacuate sunt :

$$Q_{U \ zi \ mediu} = 0,8 \times Q_{zi \ med} = 16,15 \text{ mc/zi} = 0,18 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \ zi \ max} = 0,8 \times Q_{zi \ max} = 20,99 \text{ mc/zi} = 0,24 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \ orar \ max} = 0,8 \times Q_{orar \ max} = 2,44 \text{ mc/h} = 0,67 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere rezultate de la bucataria restaurantului, vor fi procesate de separatoare de grasimi montate in interior, dupa care vor fi deversate in instalatia interioara de canalizare!

Apele uzate menajere se vor descarca in rețeaua de canalizare menajera, existenta pe strada Petru Rares -Arad.

Investitia va fi racordata la rețeaua de canalizare existenta in zona, printr-un racord executat din conducta PVC-KG, $D_n = 250 \text{ mm}$.

B.2.3. Canalizare pluvială

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_{PL} = S \times \emptyset \times I$$

Suprafața totală de pe care se colectează apa de ploaie - drumuri asfaltate și trotuare.
- platforme betonate (total) -0,22 ha coef. de scurgere $\emptyset = 0,85$

Clasa de importanță III → frecvența ploii de calcul 2/1.

- t = durata ploii
- $t = t_{cs} + L/v_a = 5 + 972/60 \cong 21,20$ minute
- $t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de șes
- lungimea colectorului este de 972 m
- $v_a = 40-60$ m/min
- $I = 80$ l/sxha - pentru durata de 21 minute și frecvența de 2/1

Debitul de apă rezultat din precipitații, în incintă este:

$$Q_{PL} = 0,22 \times 0,85 \times 80 = 14,96 \text{ l/s}$$

Apele pluviale colectate de pe acoperișul investiției, drumurile și trotuarele din incintă, se vor deversa în rețeaua de canalizare existentă pe strada Petru Rareș - Arad.

Investiția va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă, printr-un racord executat din conductă PVC-KG, $D_n = 250$ mm.

Proiectant de specialitate:
Ing. M. Boboiciov



BREVIAR DE CALCUL



1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pentru un imobil P+2, situat pe un teren in teritoriul administrativ al municipiului Arad, pe str. Petru Rares nr. 1-3. in total 100 de persoane.

1.1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va in baza S.R. 1343/1-06 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare".

$$\begin{aligned} - & 100 \text{ persoane} \times 180 \text{ l/or} \times \text{zi} = 18.000 \text{ l/zi} \\ N & = 18000 \text{ l/zi} = 18 \text{ mc/zi} \end{aligned}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med.}} = K_s \times K_p \times N = 20,19 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med.}} = 1,3 \times 20,19 = 26,24 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{orar \text{ max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 2,8 \times 26,24 = 3,06 \text{ mc/h}$$

$K_s = 1,02$ coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apa

$K_p = 1,10$ coeficient care tine seama de pierderile de apa tehnic admisibile pe aductiuni si retele de distributie

$K_{zi} = 1,30$ coeficient ce tine seama de variatia zilnica a consumului de apa

$K_o = 2,80$ coeficient de neuniformitate a debitului orar.

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem :

$$Q_{szimed} = 20,19 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s}$$

$$Q_{szimax} = 26,24 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{sorarmax} = 3,06 \text{ mc/h} = 0,85 \text{ l/s}$$

2.SURSA DE APA

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer și pentru incendiu se va realiza din rețeaua de apă potabilă existentă pe strada Petru Rares -Arad.

Sursa de apă trebuie să asigure debitul necesar pentru consumul menajer și pentru incendiu.

$$Q_{\text{sursa}} = Q_{\text{zimax}} + Q_{\text{ie}} = 0,30 \text{ l/s} + 5 \text{ l/s} = 5,3 \text{ l/s} = 19,08 \text{ mc/h}$$

$$Q_{\text{sursa}} = 5,30 \text{ l/s} = 19,08 \text{ mc/h}$$

Investiția va fi racordată la rețeaua de apă potabilă existentă în zonă, printr-un bransament de apă executat din conducta PEHD, $D_e = 63 \times 5,8 \text{ mm}$.

3.CANALIZARE

3.1.Canalizare menajeră

Apele colectate în rețeaua de canalizare menajeră s-au determinat conform normelor în vigoare pentru un număr de 100 persoane. Procentul de restituție se consideră de 80% din necesarul de apă calculat mai sus, debitele de ape uzate menajere evacuate sunt :

$$\begin{aligned} Q_{U_{zi \text{ mediu}}} &= 0,8 \times Q_{zi \text{ med}} &= 16,15 \text{ mc/zi} &= 0,18 \text{ l/s} \\ Q_{U_{zi \text{ max}}} &= 0,8 \times Q_{zi \text{ max}} &= 20,99 \text{ mc/zi} &= 0,24 \text{ l/s} \\ Q_{U_{orar \text{ max}}} &= 0,8 \times Q_{orar \text{ max}} &= 2,44 \text{ mc/h} &= 0,67 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Apele uzate menajere rezultate de la bucatăria restaurantului, vor fi procesate de separatoare de grasimi montate în interior, după care vor fi deversate în instalația interioară de canalizare!

Apele uzate menajere se vor descarca în rețeaua de canalizare menajeră, existentă pe strada Petru Rares -Arad.

3.2.Canalizare pluvială

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_{PL} = S \times \emptyset \times I$$

Suprafața totală de pe care se colectează apa de ploaie - drumuri asfaltate și trotuare.

-platforme betonate (total) -0,22 ha coef. de scurgere $\emptyset = 0,85$

Clasa de importanță III → frecvența ploii de calcul 2/1.

- t = durată ploii
- $t = t_{cs} + L/v_a = 5 + 972/60 \cong 21,20$ minute
- $t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de șes
- lungimea colectorului este de 972 m
- $v_a = 40-60$ m/min
- $I = 80$ l/sxha - pentru durată de 21 minute și frecvența de 2/1

Debitul de apă rezultat din precipitații, în incintă este:

$$Q_{PL} = 0,22 \times 0,85 \times 80 = 14,96 \text{ l/s}$$

Apele pluviale colectate de pe acoperișul investiției, drumurile și trotuarele din incintă, se vor deversa în rețeaua de canalizare existentă pe strada Petru Rares -Arad.

Investiția va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă, printr-un racord executat din conducta PVC-KG, $D_n = 250 \text{ mm}$.

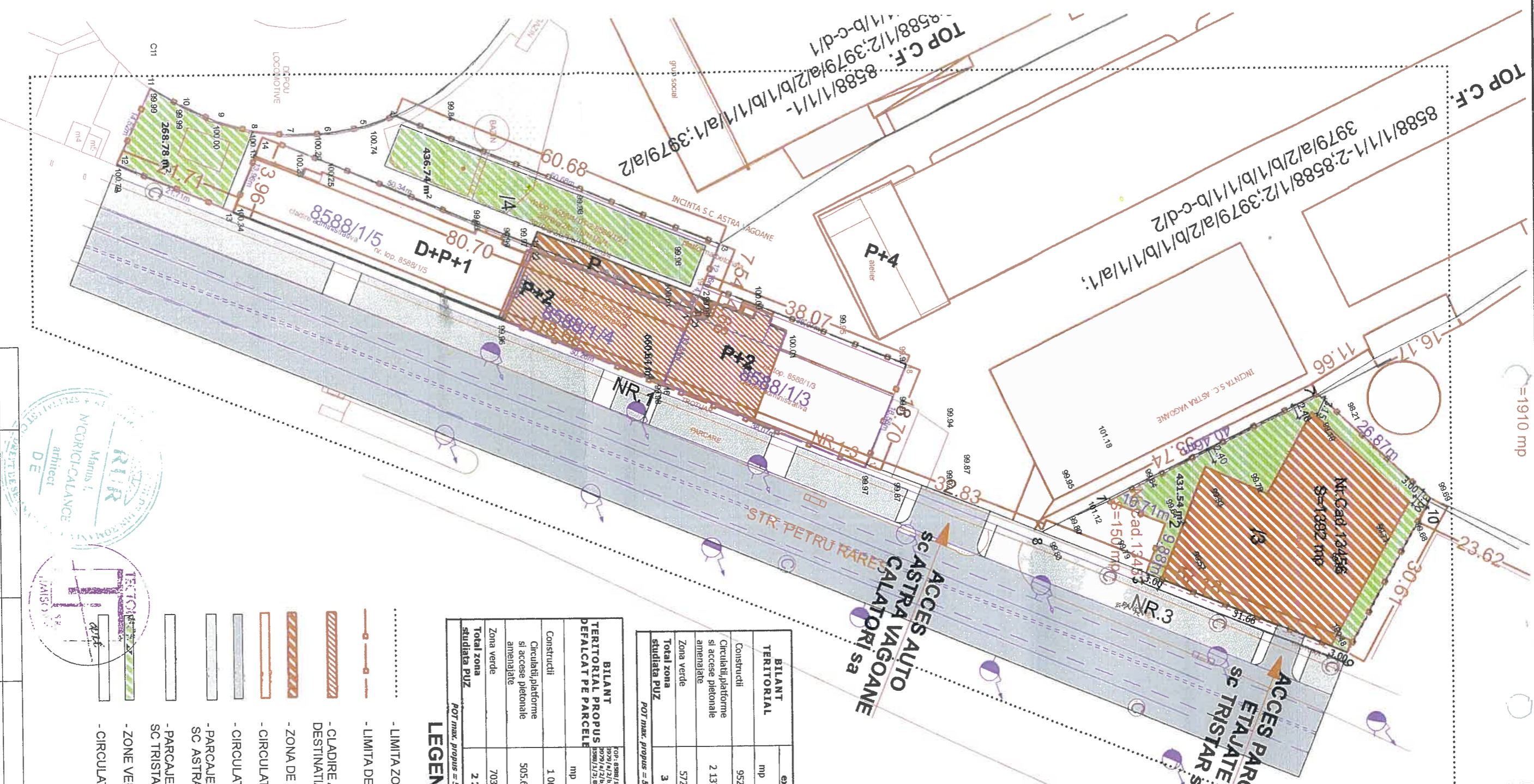
Intocmit
ing. M. Boboiciu



1:1910 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. PETRU RARES NR. 1



BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	952	26.00	1 616.80	44.00
Circulații, platforme și accese pietonale amenajate	2 137	58.37	909.29	25.00
Zona verde	572	15.62	1 134.91	31.00
Total zona studiată P.U.Z.	3 661 mp		3 661 mp	

POT max. propus = 50% CUT max. propus = 4

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT PE PARCELE	mp		%	
	Construcții	1 060	47.00	556.80
Circulații, platforme și accese pietonale amenajate	505.61	23.00	403.68	29.00
Zona verde	703.39	31.00	431.52	31.00
Total zona studiată P.U.Z.	2 269 mp		1 392 mp	

POT max. propus = 50% CUT max. propus = 4

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PARCELA
- CLADIRE ADMINISTRATIVA CAREIA I SE SCHIMBA DESTINATIA IN HOTEL *** SI SERVICII CONEXE
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- CIRCULATII AUTO IN INCINTA
- CIRCULATII AUTO DOMENIU PUBLIC
- PARCAJE CU DALE PE TEREN CONCESIONAT DE SC ASTRA VAGOANE SA
- PARCAJE CU DALE INERBATE PE TEREN PRIVAT AL SC TRISTAR SRL
- ZONE VERZI IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA



VERIFICATOR	PROJECT: PROIECT URBANISTIC ZONAL		NR. PROIECT
SEF PROIECT	ARRL. Marius NICORICI - CALANCE	135/190/2000	19/2007
VERIFICAT	ARRL. Camen NICORICI - CALANCE	SCARA	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ARRL. Marius NICORICI - CALANCE	1 : 500	
DESENAT	ARRL. Marius NICORICI - CALANCE	DATA	NR. PLANSA
		NOV. 2007	03/A
s.c. TECTONICS art s.r.l.		PROIECT: PROIECT URBANISTIC ZONAL	
ARRL. Marius NICORICI - CALANCE		BENEFICIAR: S.C. TRISTAR S.R.L.	
ARRL. Camen NICORICI - CALANCE		AMPLASAMENT: str. Petru Rares nr.1-3, ARAD, jud. ARAD	
ARRL. Marius NICORICI - CALANCE		PLAN DE SITUATIE -REGLEMENTARI URBANISTICE	