



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**H O T Ă R Ă R E A nr.238
din 16 septembrie 2011**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire restaurant drive thru KFC”,
Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC Intercora SRL, proiect nr.229/2011,
elaborat de SC Pro Arhitectura SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 49827 din 28.07.2011;
- raportul nr.ad. 49827 din 28.07.2011, completat cu nr.ad. 49827 din 26.08.2011 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire restaurant drive thru KFC”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC Intercora SRL, proiect nr.229/2011, elaborat de SC Pro Arhitectura SRL;
- 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 Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,
- adoptarea hotărârii cu 17 voturi pentru, 2 voturi împotrivă și 2 abțineri (21 prezenți din totalul de 23);

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 completările și modificările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. 19 din 18.08.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Construire restaurant drive thru KFC”, Arad, str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC Intercora SRL, proiect nr.229/2011, elaborat de SC ProArhitectura SRL, 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 beneficiar și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin Manta

S E C R E T A R
Lilioara Stepanescu

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 229/ 2011

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE-THRU
"KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN"

Conținut volum: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: Str. Banu Maracine, nr. 6, Mun. Arad, jud. Arad
CF. nr. 303056

Beneficiar:

S.C. INTERCORA S.R.L.

C.U.I. 22672673

Adresa: Soseaua Alba-Iulia, Corp B, nr. 47A, Mun. Sibiu, jud. Sibiu

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Ela FALCĂ

B. COLECTIV DE ELABORARE:

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

Instalații-gaze: ing. Floarea STEFANESCU
S.C. DEMCO EXIM PAR S.R.L.

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU
S.C. NORAS PROIECT S.R.L.

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU
S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.

Întocmit: arh. Doriana BALOGH

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPAT**
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**
- IV. CARTE FUNCARA**
- V. MEMORIU JUSTIFICATIV**
 - 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI:**
 - 2. OBIECTUL STUDIULUI:**
 - 3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:**
 - 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE :**
 - 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**
 - 6. REGLEMENTĂRI EDILITARE:**
 - 7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:**
 - 8. OBSERVAȚII, CONCLUZII:**
 - 9. AVIZE ACORDURI:**

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 837/30.05.2011
EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE
AVIZ AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARAD
AVIZ COMPANIA DE APA ARAD
AVIZ ENEL
AVIZ E-ON ENERGIE
AVIZ ROMTELECOM
AVIZ PSI
AVIZ PROTECTIA CIVILA
AVIZ SANATATEA POPULATIEI

B Piese desenate

1. SITUATIA EXISTENTA	01A
2. REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII SANITARE	01 ED
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE - REȚELE ELECTRICE	02 ED
5. REGLEMENTĂRI EDILITARE – GAZE NATURALE	03 ED
6. CIRCULATIA TERENURILOR	03 A
7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	04 A

ÎNTOCMIT:

ARH. DORIANA BALOGH

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE-THRU

- “KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN”
- Număr proiect: 229/2011
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. INTERCORA S.R.L.
- Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Terenul care face obiectul acestui studiu este amplasat în municipiul Arad, Str. Banu Maracine, nr. 6, jud. Arad și are o destinație stabilită prin PUD aprobat prin HCL nr. 137/20.06.2005. Destinația conform PUD aprobat este ansamblu comercial.

Conform extras C.F. nr. 303056, terenul este în intravilan. Terenul studiat este proprietatea SC INTERCORA SRL conform C.F. Nr. 303056, nr. Cad. 11752. Terenul are o suprafață totală de 13157 mp cu folosință construcții administrative și social culturale în intravilan și are înscrieri privitoare la sarcini.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. INTERCORA S.R.L., cu sediul în municipiul Sibiu, Soseaua Alba-Iulia, Corp B, nr. 47A, etaj 1, jud. Sibiu.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 837 din 30.05.2011 eliberat de Primaria Municipiului Arad, pentru terenul situat în municipiului Arad, identificat prin CF nr. 303056, nr. Cad. 11752 pe str. Banu Maracine, nr. 6.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construirea unei clădiri Parter (eventual + etaj parțial) – restaurant tip drive thru
- amenajarea de alei carosabile și pietonale perimetrare construcției propuse
- amplasare mijloace publicitare iluminate și neiluminate
- amenajare spații verzi
- prelungirea accesului auto și pietonal dinspre str. Banu Maracine

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
 - Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr. 350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare (Dispoziția nr. 2834/24.05.2011).
 - Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil
- Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Pe amplasament este întocmit un P.U.D., aprobat de către primăria municipiului Arad prin Hotărârea nr. 137 din 20 iunie 2005 – “Ansamblu Cladiri Comerciale, strada Banu Maracine”.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR 6, în zona P – parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție, respectiv în subzona Pcs6a – complexe sportive. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 137 din 20 iunie 2005, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – “Ansamblu Cladiri Comerciale, strada banu Maracine”, prin care destinația terenului a fost modificată cu “ansamblu comercial”.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Situl ce face obiectul studiului a trecut printr-un proces de conversie funcțională în perioada 2005-2007. Locația cu mare potențial din municipiul Arad, cunoscută anterior sub numele de stadionul CFR/ Astra Trinity, a trecut printr-un proces de restructurare din punct de vedere urban, în scopul realizării unui ansamblu comercial adresat cartierului și orașului.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral intravilan al municipiului Arad, în UTR 6. La nord și vest vecinătățile sunt constituite din zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2, iar la sud din blocuri de locuințe în regim de înălțime P+4. Amplasamentul este învecinat la est cu 2 blocuri de locuințe P+4, respectiv P+6, cu o clădire cu funcțiuni comerciale P și stația de carburanți OMV.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2
- Est: blocuri de locuințe P+4, P+6, instituții de interes public și stația de carburanți OMV.
- Sud: blocuri de locuințe în regim de înălțime P+4
- Vest: zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată se încadrează în Câmpia Mureșului, care începe de la Munții Zărandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60,0 km, între râurile Crisul Alb la nord și Bega la sud. Această unitate este cea mai întinsă dintre subdiviziunile Câmpiei Tisei. Câmpia Mureșului prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 2,0 m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Terenul din amplasament, se prezintă relativ plan și orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,10 \div 0,20$ m, având stabilitatea generală asigurată, și este ocupat la momentul prezent în proporție de cca 45% din suprafață de construcții.

Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior – participă în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașisturi, micașisturi biotito-sericitoase, micașisturi cu granați, paragneise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-alcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m. Uneori, rocile metamorfice din fundament sunt străbătute de roci eruptive: granite (Sântana, Turnu, Variaș etc.), dacite (Pecica), andezite (Pâncota), bazalte (Ianova), diabaze (Bencec, Giarmata, etc.).

Peste formațiunile cristalofiliene se dispun formațiuni permieni și mezozoice. Acestea sunt reprezentate prin gresii silicioase verzi/roșii și conglomerate cu intercalații de argile (Permian), conglomerate și gresii cuarțite roșcate, șisturi argiloase-nisipoase roșii și verzi, calcare stratificate, negre bituminoase, dolomitice, calcare pseudo-oolitice cenușii cu intercalații locale de șisturi argiloase (Triasic), argile grezoase și gresii cuarțite, marnocalcare cu intercalații de șisturi argilomarnoase, marne pseudo-oolitice (Jurasic). Formațiunile cretace inferioare din

Pădurea Craiului se continuă spre vest, pe sub cuvertura sedimentară senonianneogenă din fundamentul Depresiunii Pannonice, și dispun transgresiv peste Jurasic, ocupând aproximativ aceleași suprafețe ca și formațiunile jurasice, pe care le depășesc, însă, ca extindere. Sedimentarea Cretacului inferior începe cu calcare lacustre negre sau cenușii, după care urmează calcare stratificate în bancuri groase, marnocalcare în alternanță cu calcare bioclastice, apoi calcare cenușii masive iar, în final, gresii glauconitice, șisturi marno-argiloase, gresii grosiere, microconglomerate, calcare, șisturi argiloase și gresii fine argiloase.

Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse transgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind însă, în general, în zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate facială, fiind reprezentate prin: conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, șisturi argiloase cu strate de cărbuni, după care urmează gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate. La sfârșitul Senonianului, regiunea a fost exondată, ciclul de sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi. În final, depozitele cuaternare, cele care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în această regiune, terenuri de fundare, au o răspândire foarte mare în regiune. Ele sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitațională – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Conform **zonării seismice** după Normativul P 100-92, amplasamentul se încadrează în zona “D”, cu o perioadă de colt $T_c = 1,0$ sec. și un coeficient seismic $k_s = 0,16$.

Adâncimea de îngheț-dezghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-85).

Apa subterană a fost atinsă în jurul adâncimii de 3.9m în zona argiloasă, 2.5m, respectiv 1,8m față de cota terenului natural; nivelul freatic variază, de la un foraj la altul în funcție de stratificația terenului și cotele suprafeței topografice.

2.4. Circulația

Amplasamentul este delimitat pe laturile de nord, est și vest de strazi cu caracter de deservire locală (Str. Voluntarilor, str. Marinarilor, respectiv Str. Simion Barnutiu), iar pe latura de sud de artera majoră de circulație (4 benzi de circulație) str. Banu Maracine. În intersecția dintre str. Banu Maracine și Str. Voluntarilor există o bandă de viraj stânga de pe artera majoră și o bandă de viraj dreapta pe str. Voluntarilor. Sensurile de mers sunt delimitate pe str. Banu Maracine printr-o insulă de separare a sensurilor de circulație pe o porțiune cuprinsă între intersecția cu Str. Voluntarilor respectiv Garoafelor.

Accesul rutier direct din str. Banu Maracine este realizat doar cu posibilitatea de viraj dreapta.

Dinspre str. Voluntarilor (strada de categoria a III- a cu 2 benzi de circulație) există 2 accese rutiere pentru clienții ansamblului comercial. Dinspre str. Simion Barnutiu (strada de categoria a III- a cu 2 benzi de circulație, cu caracter de deservire locală) este amenajat un acces strict pentru aprovizionarea corpului A. De asemenea există un acces rutier dinspre Str. Marinarilor (strada de categoria a III- a cu 2 benzi de circulație, cu caracter de deservire locală).

Pe perimetrul celor 4 strazi adiacente există trotuare realizate din dale prefabricate din beton. Pe incinta există o platformă de parcare și o rețea de drumuri de incinta de acces la acestea. Capacitatea platformei de parcare este de cca 530 autoturisme din care 10 locuri pentru persoane cu handicap, iar aprox. 235 locuri de

parcare pe parcela de teren din CF nr. 303056. De asemenea sunt realizate trotuare si alei pentru accesul si circulatia pietonilor in incinta complexului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform extras C.F., terenul are ca folosinta actuala curti constructii, constructii administrative si social culturale. Pe teren exista o hala comerciala si o platforma parcare.

În incinta există rețele edilitare publice.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona studiată nu este inundabilă. Amplasamentul este proprietatea privată a S.c. INTERCORA s.r.l., conform Extrasului C.F. nr. 303056 Nr. Cad. 11752 si este grevat de sarcini. Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, vanzare, inchiriere, arenadre si demolare, in favoarea Banca Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft.

2.6. Echipare edilitară

Utilitățile existente în zonă, sunt:

Alimentare cu apă:

*str. Banu Mărăcine

Canalizare menajera:

*str. Banu Mărăcine

Canalizare pluviala:

*str. Banu Mărăcine

*str. Voluntarilor

Rețea de gaze naturale:

*str. Voluntarilor

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent exista rețea de apa rece potabila pe str. Banu Maracine si pe str. Voluntarilor.

2.6.2. Canalizare menajeră si pluviala

În prezent există pe strada Banu Maracine rețea de canalizare menajeră și rețea de canalizare pluvială.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Situația actuală

Pe str. Voluntarilor (partea dreaptă) există în prezent rețea de gaze naturale de presiune redusă din OL, cu diametrul D=60 mm, amplasată în trotuar. Această conductă deservește în prezent consumatorii existenți pe str. Voluntarilor (Bloc de locuințe BERMO, Complex comercial GRAND CENTER).

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Situatia existentă

Amplasamentul zonei de servicii propuse nu este traversat de rețele electrice sau telecomunicatii existente.

În zona studiata exista rețea de distributie energie electrica pe str. Banu Maracine.

În zona studiată există rețele de telecomunicatii pe str. Banu Maracine.

2.7. Probleme de mediu

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din cartierele învecinate și din municipiul Arad va beneficia de serviciile oferite de restaurantul propus.

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

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z.
Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 137 din 20 iunie 2005, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – “Ansamblu Cladiri Comerciale, strada banu Maracine”.

3.2. Prevederi ale PUG

Situl, ce face obiectul studiului, este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR 6, în zona P – parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție, respectiv în subzona Pcs6a – complexe sportive. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 137 din 20 iunie 2005, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – “Ansamblu Cladiri Comerciale, strada banu Maracine”.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.4. Modernizarea circulației

Se vor păstra cele 2 accese auto existente pe amplasament, cel de pe str. Voluntarilor și cel de pe str. Banu Maracine. Se va prelungi spre nord-est accesul existent de pe str. Banu Maracine. Se va realiza o alee carosabilă cu un singur sens cu lățime de 3m perimetral construcției propuse pentru a asigura accesul la sistemul de servire de tip drive-thru.

Se vor amenaja alei pietonale perimetral construcției propuse.

Pentru realizarea lucrărilor propuse, se vor desființa un număr de 55 locuri de parcare, rezultând un număr de 180 locuri de parcare pe parcela de teren din CF nr. 303056 și un total de 477 de locuri de parcare pentru întregul ansamblu comercial (corp A și corp B) și parcela de servicii propusă (restaurant tip drive thru). Clienții restaurantului tip drive thru vor utiliza parcare amenajată în incintă.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

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

Se propune construirea de locuințe individuale și funcțiuni complementare, conform Plan de reglementări urbanistice anexat și a amenajărilor aferente:

- a) Construcții noi:
 - Zona servicii propuse- restaurant de tip drive-thru cu regim de înălțime maxim P+E partial
Sc max = 500 mp
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- b) Construcții existente:
 - hala ansamblu comercial cu regim de înălțime P+E partial – Sc = 5.684,65mp
 - Platforma parcare
- c) Alei carosabile
- d) Alei pietonale
- e) Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

- f) Parcaje
- g) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă

Incinta studiata are o suprafață de 13157 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei construcții de servicii – restaurant de tip drive-thru, amenajare alei carosabile, alei pietonale, mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, spații verzi, iluminat arhitectural.

Construcția propusă va avea o suprafață maximă de 500 mp, cu un regim de înălțime maxim Parter+Etaj parțial. Se prevede POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 0,60, ținând cont de faptul de POT existent este 43,20% și CUT existent = 0,44.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 36luni.**
- **S teren total = 13.157 mp**

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe colective și dotări complementare	2.500	3,70	2.500	3,70
02.	Locuințe individuale	600	0,90	600	0,90
03.	Instituii de interes public –Servicii, comerț	18.100	27,40	18.600	28,10
04.	Industrie, Depozitare	1.600	2,40	1.600	2,40
05.	Circulații				
	Carosabile	19.150	28,90	18.900	28,60
	Platforme auto, parcaje	7.000	10,60	6.150	9,30
	Pietonale	4.700	7,10	4.900	7,40
06.	Zone verzi amenajate	12.600	19,00	13.000	19,60
TOTAL GENERAL		66.250	100	66.250	100
BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ					
Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Instituii de interes public – Servicii, Comerț	5.685	43,20	6.185	47,00
02.	Carosabile	3.100	23,56	2.850	21,66
03.	Platforme parcaje	2.800	21,30	1.950	14,84

04.	Alei pietonale	400	3,04	600	4,56
05.	Zone verzi amenajate	1.172	8,90	1.572	11,94
TOTAL GENERAL		13.157	100	13.157	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	43,20 %	Max 50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,44	Max 0,60

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	intravilanul Mun. Arad str. Banu Maracine, nr. 6, nr. cad. 11752	intravilan Mun. Arad str. Banu Maracine, nr. 6, nr. cad. 11752
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform C.F. nr. 303056	Teren proprietate privată, conform C.F. nr. 303056

3.5.1. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei construcții de servicii – restaurant de tip drive-thru, amenajare alei carosabile, alei pietonale, mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, spații verzi, iluminat arhitectural.

Construcția propusă va avea o suprafață maximă de 500 mp, cu un regim de înălțime maxim Parter+Etaj parțial. Se prevede POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 0,60, ținând cont de faptul de POT existent este 43,20% și CUT existent = 0,44.

3.5.2. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

În prezent există rețea de apă rece potabilă pe str. Banu Maracine și pe str. Voluntarilor.

Pentru asigurarea parametrilor funcționali pentru instalația sanitară interioară se va realiza un bransament de apă rece din țevă de polietilenă de înaltă densitate având diametrul Ø32 mm. Acest bransament se va realiza la rețeaua strădală existentă pe str. Voluntarilor.

Contorizarea apei reci, se va face în caminul de apometru montat pe spațiul public, în zona verde înierbată.

3.6.2. Canalizare menajeră

În prezent există pe strada Banu Maracine rețea de canalizare menajeră.

Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA 002/2002.

Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional în caminul de canalizare menajera existent pe amplasament printr-o conductă cu diametrul Ø200 mm și în final în rețeaua stradală de canalizare de pe strada Banu Maracine.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului, parcaje și drumuri vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe amplasament.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor și preparare a hranei, beneficiarul „KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN” solicită un debit de gaze naturale de 12,6 Nmc/h, la o presiune de 20 mbar.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului, se propune realizarea unei extinderi a conductei de gaze naturale de presiune redusă de pe str. Voluntarilor cu o lungime de 50 m, până în dreptul obiectivului propus. Din această conductă se realizează un branșament de gaze naturale care traversează carosabilul străzii și un Post de reglare măsurare la limita de proprietate a obiectivului.

Descrierea lucrărilor la conducta de distribuție și branșament:

Pe str. Voluntarilor, din conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă din OL, de diametru D=60 mm, se propune extinderea acesteia cu o lungime de 50 m, de același diametru. Lucrarea se execută în trotuar traversând carosabilul de intrare la GRAND CENTER

Branșamentul de gaze naturale care va traversa carosabilul str. Voluntarilor, trotuarul și zona verde din dreptul obiectivului va fi din PE 100 SDR 11, D=32 mm în lungime de 15 m.

La limita de proprietate a obiectivului se amplasează Postul de reglare măsurare presiune redusă/presiune joasă dimensionat pentru un debit de 12,6 Nmc/h.

Investitorul va depune către E-ON GAZ DISTRIBUȚIE – operatorul sistemului de distribuție – cerere pentru Acord de acces pentru obiectivul menționat, cu nominalizarea concretă a receptorilor solicitați.

Capacitatea investiției este:

-Extindere conductă gaze naturale de presiune redusă din OL, diametru D=60 mm, în lungime de 50 mm.
1 buc

-Branșament din PE 100 SDR 11, D=32 mm în lungime de 15 m și Post de reglare măsurare presiune redusă/presiune joasă
1buc

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în acest scop iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată – zonă servicii – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 210 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrică, având în vedere că posturile de transformare existente în apropierea amplasamentului sunt încărcate la capacitate maximă, se propune amplasarea unui nou post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton în apropierea obiectivului. Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune care alimentează în prezent centrele comerciale existente în zonă.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru clădiri și iluminatul exterior. Astfel din noul post de transformare se va alimenta cu energie electrică tabloul electric principal al noului obiectiv printr-o linie electrică subterană de joasă tensiune.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele urbane de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctul de racord al clădirii.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

3.7. Protecția mediului

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

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

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Nu exista terenuri proprietate privată de interes județean. În zonă există terenuri proprietate publică de interes local. Celelalte tipuri de teren – proprietate privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

Proprietarul terenului având o suprafață totală de 13.157 mp, conform Extrasului C.F. nr. 304056 este .S.C INTERCORA S.R.L. Terenul este proprietate privată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate - zonă terenuri agricole.

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

- Construirea unui restaurant tip drive-thru
- amplasarea de mijloace publicitare iluminate si neiluminate
- amenajare alei carosabile
- amenajare alei pietonale
- amenajare spatii verzi
- iluminat arhitectural

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională. Enumerarea prezentată este obligatorie ca priorități de intervenție - dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit:

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 6 AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE- THRU “KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN”

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată
- Legea administrației locale 69/1991 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr.107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Legea Locuinței nr. 114/1996
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a Legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor prevăzute în **P.U.Z. CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE-THRU**

“KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN” pe un teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 303056 Arad, nr. cad 11752, amplasament Arad, Str. Banu Maracine nr. 6, proprietar S.C. INTERCORA S.R.L.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare
- Se vor respecta normativele PE 101/85, NTE 003/04/00, NTE007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.) propuse a se construi;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între cel mai apropiat element al fundațiilor propuse a se construi și traseul cablului electric existent LES 110kV, LES 20kV, LES 0,4kV va fi de minim 0,6m cf. NTE 007/08/00.
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal de la bordura spre trotuar între drumul propus a se construi și traseul cablului electric existent: LES 110kV Padurice-Teba, LES 20kV, LES 0,4 kV va fi de minim 0,5m cf. NTE 007/08/00.
- Distanța de siguranță măsurată în plan vertical în axul drumului propus a se construi și a cablului electric existent LES 110 kV Padurice-Teba, LES 20 kV, LES 0,4 kV va fi de minim 1m; Tubul de protecție va depăși bordura, cu circa 0,5m cf. NTE 007/08/00.
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal (APROPIERE) între arbori și traseul cablului electric existent LES 110 kV Padurice-Teba, LES 20kV, LES 0,4kV va fi de minim 1m cf. NTE 007/08/00.
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aliniamentul obligatoriu conform limitei maxime de gabarit propusă prin planșa de Reglementări urbanistice este:

- minim 10,00m față de limita estică a terenului
- minim 8,00m față de limita sudică a terenului

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor pastra cele 2 accese auto existente pe amplasament, cel de pe Voluntarilor si cel de pe Banu Maracine.

Se va prelungi spre nord-est accesul existent de pe str. Banu Maracine.

Se va realiza o alee carosabila cu un singur sens cu latime de 3m perimetral constructiei propuse pentru a asigura accesul la sistemul de servire de tip drive-thru.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Pentru asigurarea parametrilor funcționali pentru instalația sanitară interioară se va realiza un bransament de apă rece din țevă de polietilenă de înaltă densitate având diametrul Ø32 mm. Acest bransament se va realiza la rețeaua stradala existenta pe str. Voluntarilor.

- Contorizarea apei reci, se va face în caminul de apometru montat pe spatiul public, în zona verde înierbata.

- Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional în caminul de canalizare menajera existent pe amplasament printr-o conducta cu diametrul Ø200 mm și în final în rețeaua stradala de canalizare de pe strada Banu Maracine.

-Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

- Apele pluviale de pe acoperișul imobilului, parcaje și drumuri vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe amplasament.

- Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată – zonă servicii – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 210 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrică, având în vedere că posturile de transformare existente în apropierea amplasamentului sunt încărcate la capacitate maximă, se propune amplasarea unui nou post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton în apropierea obiectivului. Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune care alimentează în prezent centrele comerciale existente în zonă.

- Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru clădiri si

iluminatul exterior. Astfel din noul post de transformare se va alimenta cu energie electrică tabloul electric principal al noului obiectiv printr-o linie electrică subterană de joasă tensiune.

- Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

- Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

-Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele urbane de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctul de racord al clădirii.

-Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public

- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren

- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

- Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

-Investitorul va depune către E-ON GAZ DISTRIBUȚIE – operatorul sistemului de distribuție – cerere pentru Acord de acces pentru obiectivul menționat, cu nominalizarea concretă a receptorilor solicitați.

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

Dimensiunile și forma construcției sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări Urbanistice. Amprenta la sol a construcțiilor nu va depăși perimetrul maxim de construibilitate materializat în planșa Reglementări Urbanistice.

Aliniamentul construcției conform limitei maxime de gabarit propusă este:

- o minim 10,00m față de limita estică a terenului

- o minim 8,00m față de limita sudică a terenului

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 0,60.

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

Etapele de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Clădirea propusă va fi deservită de alei pietonale amenajate în special la nivelul parterului, perimetral construcției propuse, cu o pondere de minim 4,00%.

Se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 8,00%.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația comert/servicii - ISc

Subunități:

ISc– Comert/servicii

Cp – Cai de comunicare pietonala

Cc – Cai de comunicare carosabila

P – Parcaje

SP – zone verzi amenajate

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

S - Zona servicii propuse- restaurant de tip drive-thru regim de înălțime P+E partial

Cp - circulații pietonale

P – alei carosabile și parcaje amenajate

SP – zone verzi amenajate înierbate și cu plantație de înălțime medie; acestea sunt dispuse pe perimetrul clădirii și pe dala de la cota +1,50

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevazută în **P.U.Z. este UTR 6**,care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

**Proiectant,
Arh. Doriană Balogh**

LEGENDA

- LAMPADAR
- POM
- CAMIN CANAL
- RIGOLA
- INDICATOR CIRCULATIE
- SEMAFOR
- HIDRANT

Suprafata conform CF. S=13.157mp
Suprafata conform masuratori S=13.157mp

LEGENDA :

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 66.250 mp
- LIMITA INCINTA S = 13.157 mp

ZONIFICARE

- Z1 - ZONA SERVICII PROPUSE
- Z2 - ZONA VERDE PROPUSE

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE	2500	3,70	2500	3,70
2 LOCUINTE INDIVIDUALE	600	0,90	600	0,90
3 INSTITUTII DE INTERES PUBLIC	18.100	27,40	18.600	28,10
4 INDUSTRIE, DEPOZITARE	1.800	2,40	1.800	2,40
5 CIRCULATII				
CAROSABILE	18.150	28,80	18.900	28,80
PLATFORME AUTO, PARCAJE	7.000	10,60	6.150	9,30
PIETONALE	4.700	7,10	4.900	7,40
6 ZONE VERZI AMENAJATE	12.600	19,00	13.000	19,60
TOTAL GENERAL	66.250	100	66.250	100

ZONA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	34,40 %	35,10 %
C.U.T.	0,59	0,80

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

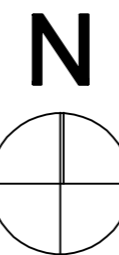
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 INSTITUTII DE INTERES PUBLIC	5.685	43,20	6.185	47,00
2 CIRCULATII				
CAROSABILE	3.100	23,58	2.850	21,86
PLATFORME AUTO, PARCAJE	2.800	21,30	1.950	14,84
PIETONALE	400	3,04	600	4,56
3 ZONE VERZI AMENAJATE	1.172	8,90	1.572	11,94
TOTAL GENERAL	13.157	100%	13.157	100%

INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	43,20 %	max 50,00 %
C.U.T.	0,44	0,80

LEGENDA ZONIFICARE

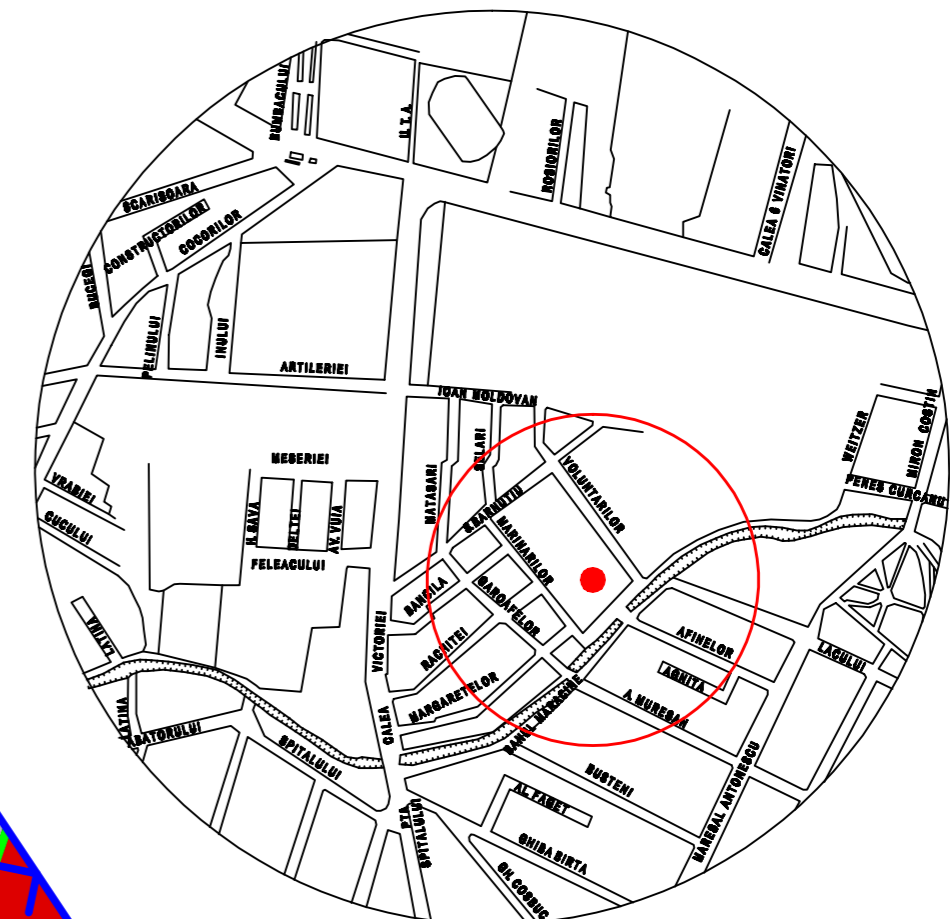
- INSTITUTII DE INTERES PUBLIC PROPUSE:
- ZONA SERVICII PROPUSE - RESTAURANT TIP DRIVE-THRU KFC
- Sc max. = 500 mp
- LOCUINTE COLECTIVE S+P+4-6E EXISTENTE
- LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1E, P+M EXISTENTE
- INSTITUTII DE INTERES PUBLIC
- INDUSTRIE, DEPOZITARE
- CAROSABILE
- CAROSABILE SI PARCAJE DE INCINTA
- ALEI PIETONALE
- ALEI PIETONALE PROPUSE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE PROPUSA



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE-THRU "KFC - KENTUCKY FRIED CHICKEN"

2 REGLEMENTARI URBANISTICE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:10000

rhitectura arhitectură, design de obiect, amenajări interioare, urbanism AAAD, S.R.L. Revoluției, nr.82, CAL. R. 1 7754906, 102.1221.2605, 0257.259.908, 0744.264.408				Beneficiar:	S.C. INTERCORA S.R.L.	Proiect nr.	229/2011
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:		
SEF PROIECT	arh. Ela FALCA		1:1.000	CONSTRUIRE RESTAURANT DRIVE-THRU "KFC - KENTUCKY FRIED CHICKEN"	P.U.Z.		
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA			Str. Bazin Masline nr. 6, C.F. nr. 303056			
URBANISM	arh. Balogh Doriana			Titlu planșă:	Planșă nr.		
DESENAT	arh. Ioana FLONTA		A2	REGLEMENTARI URBANISTICE	02 A		

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Nr.239/28.07.2011

HOTĂRÂRE nr. _____
Din _____ 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire restaurant drive thru KFC”,
Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC Intercora SRL, proiect nr.229//2011,
elaborat de SC ProArhitectura SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 49827 din 28.07.2011;
- raportul nr.ad. 49827 din 28.07.2011, completat cu nr.ad. 49827 din 26.08.2011 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire restaurant drive thru KFC”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC Intercora SRL, proiect nr.229/2011, elaborat de SC ProArhitectura SRL;
- 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 Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

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 completările și modificările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. 19 din 18.08.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Construire restaurant drive thru KFC”, Arad, str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC Intercora SRL, proiect nr.229/2011, elaborat de SC ProArhitectura SRL, 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 beneficiar și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

S E C R E T A R

Serviciul Construcții și Urbanism
Cornelia Toma /2ex/Cornelia Toma

Cod: PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 49827 /Ao/ 28.07.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire restaurant drive thru KFC”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC INTERCORA SRL SRL, proiect nr.229//2011, elaborat de SC PROARHITECTURA SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.837/2011, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Construire restaurant drive thru KFC”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6,,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.49827 / Ao/ 26.08.2011

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire restaurant drive thru KFC”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC INTERCORA SRL SRL, proiect nr.229//2011, elaborat de SC PROARHITECTURA SRL

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 837/2011 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect construirea unui restaurant drive thru KFC

Documentația a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Conform extras C.F. nr. 303056, terenul este în intravilan. Terenul studiat este proprietatea SC INTERCORA SRL conform C.F. Nr. 303056, nr. Cad. 11752. Terenul are o suprafață totală de 13157 mp cu folosință construcții administrative și social culturale în intravilan.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construirea unei clădiri Parter (eventual + etaj parțial) – restaurant tip drive thru
- amenajarea de alei carosabile și pietonale perimetrare construcției propuse
- amplasare mijloace publicitare iluminate și neiluminate
- amenajare spații verzi
- prelungirea accesului auto și pietonal dinspre str. Banu Maracine

Construcția propusă va avea o suprafață maximă de 500 mp, cu un regim de înălțime maxim Parter+Etaj parțial.

Modernizarea circulației

Se vor păstra cele 2 accese auto existente pe amplasament, cel de pe str. Voluntarilor și cel de pe str. Banu Maracine. Se va prelungi spre nord-est accesul existent de pe str. Banu Maracine. Se va realiza o alee carosabilă cu un singur sens cu

lățime de 3m perimetral construcției propuse pentru a asigura accesul la sistemul de servire de tip drive-thru.

Se vor amenaja alei pietonale perimetral construcției propuse.

Pentru realizarea lucrărilor propuse, se vor desființa un număr de 55 locuri de parcare, rezultând un număr de 180 locuri de parcare pe parcela de teren din CF nr. 303056 și un total de 477 de locuri de parcare pentru întregul ansamblu comercial (corp A și corp B) și parcela de servicii propusă (restaurant tip drive thru). Clienții restaurantului tip drive thru vor utiliza parcare amenajată în incintă.

Echiparea tehnico-edilitară

Alimentare cu apă

În prezent există rețea de apă rece potabilă pe str. Banu Maracine și pe str. Voluntarilor.

Pentru asigurarea parametrilor funcționali pentru instalația sanitară interioară se va

realiza un bransament de apă rece din țeavă de polietilenă de înaltă densitate având diametrul Ø32 mm. Acest bransament se va realiza la rețeaua stradala existenta pe str. Voluntarilor.

Contorizarea apei reci, se va face in caminul de apometru montat pe spatiul public, in zona verde inierbata.

Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există pe strada Banu Maracine rețea de canalizare menajeră.

Apele evacuate in rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 si NTPA OO2/2002.

Apele uzate menajere, vor fi evacuate gravitațional în caminul de canalizare menajera existent pe amplasament printr-o conducta cu diametrul Ø200 mm și în final în rețeaua stradala de canalizare de pe strada Banu Maracine.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țeavă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului, parcaje și drumuri vor fi preluate

printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe amplasament.

Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată – zonă servicii – se estimează un necesar de putere electrică de cca. 210 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrică, având în vedere că posturile de transformare existente în apropierea amplasamentului sunt încărcate la capacitate maximă, se propune amplasarea unui nou post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton în apropierea obiectivului. Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune care alimentează în prezent centrele comerciale existente în zonă.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru clădiri și iluminatul exterior. Astfel din noul post de transformare se va alimenta cu energie electrică tabloul electric principal al noului obiectiv printr-o linie electrică subterană de joasă tensiune.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele urbane de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctul de racord al clădirii.

Alimentare cu gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor și preparare a hranei, beneficiarul „KFC – KENTUCKY FRIED CHICKEN” solicită un debit de gaze naturale de 12,6 Nmc/h, la o presiune de 20 mbar.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului, se propune realizarea unei extinderi a conductei de gaze naturale de presiune redusă de pe str. Voluntarilor cu o lungime de 50 m, până în dreptul obiectivului propus. Din această conductă se realizează un branșament de gaze naturale care traversează carosabilul străzii și un Post de reglare măsurare la limita de proprietate a obiectivului.

Descrierea lucrărilor la conducta de distribuție și branșament:

Pe str. Voluntarilor, din conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă din OL, de diametru $D=60$ mm, se propune extinderea acesteia cu o lungime de 50 m, de același diametru. Lucrarea se execută în trotuar traversând carosabilul de intrare la GRAND CENTER

Branșamentul de gaze naturale care va traversa carosabilul str. Voluntarilor, trotuarul și zona verde din dreptul obiectivului va fi din PE 100 SDR 11, $D=32$ mm în lungime de 15 m.

La limita de proprietate a obiectivului se amplasează Postul de reglare măsurare presiune redusă/presiune joasă dimensionat pentru un debit de 12,6 Nmc/h.

Investitorul va depune către E-ON GAZ DISTRIBUȚIE – operatorul sistemului de distribuție – cerere pentru Acord de acces pentru obiectivul menționat, cu nominalizarea concretă a receptorilor solicitați.

Capacitatea investiției este:

-Extindere conductă gaze naturale de presiune redusă din OL,

-Branșament din PE 100 SDR 11, $D=32$ mm în lungime de 15 m și Post de reglare măsurare presiune redusă/presiune joasă 1buc

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în acest scop iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

Indici urbanistici propuși:

POTmax – 50%

CUTmax – 0,6

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1	ROMTELECOM	259/30.06.2011
2	SC Compania de Apă Canal Arad SA	14594/22.11.2010
3	Inspectoratul pt.Situații de Urgență-Vasile Goldis	1535/A/07.07.2011 2330/A/07.07.2011
4	E-on	4769/20.07.2011
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	9784/22.07.2011
6	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	557/30.06.2011
7	Enel	10376173/14.07.2011
8	CET	4115/08.07.2011

Această investiție reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

Având în vedere acestea:

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire restaurant drive thru KFC”, Arad str.Banu Mărăcine nr.6, beneficiar SC INTERCORA SRL SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan

ȘEF SERVICIU
Ing.Mirela Szasz