



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr.210

din 17 septembrie 2013

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare și amenajările aferente, locuințe și funcțiuni complementare

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 46544 din 08.08.2013;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46544/A2/30.07.2013 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. nr. 46544 din 12.09.2013 al Arhitectului -Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art. 56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2 alin (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 în unanimitate de voturi (21 prezenți din totalul de 23);

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit.”c” și art. 45 alin.(2) lit.”e” 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 Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent – Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare și amenajările aferente, locuințe și funcțiuni complementare, situat în Arad, intersecția dintre Calea Radnei și Str. Pășunii, proiect nr. 283/2013, elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Doriană Balogh, inițiator: SC Lidl Romania SCS, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele cerințe:

a).- Suprafață incintă reglementată: 7.594 mp - conform măsurători și 6307 mp - conform acte: CF: 331596 – top 511/b ; CF: 311751 –top. 510-511/a/1; CF: 331658 –top. 510-511/a/2; CF: 325866 –top. 508.509/b; CF: 325858 –top. 508.509/a; CF: 325864 –top. 416.417/a.2; CF:

331663 –top. 416-417/a/1/2; CF: 304537- top. 418-419/b; CF: 331585 –top. 418-419/a, reprezentând curți construcții, proprietate privată.

b).- Autorizația de construire pentru obiectivul de investiție se emite doar după reglementarea situației juridice a terenului conform măsurătorilor și în baza unui drept real asupra imobilului, înscris în cartea funciară.

c).- Condiții de construire aprobate:

zona Z1: comerț/servicii; indicatori urbanistici: POT max:50%, CUT max 0.9; Hmax: 9,00 m (P+E parțial),

zona Z2: locuințe și funcțiuni complementare; indicatori urbanistici: POT max 40%; CUT max: 0.9; Hmax: 13,00m (P+2E),

Art.2. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către inițiator, SC Lidl Romania SCS și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINE DE ȘEDINȚĂ  
Ioan FARCAȘ

Contrasemnează  
S E C R E T A R  
Lilioara STEPANESCU



## FOAIE DE CAPĂT

**Proiect nr.:** 283/ 2013

**Faza:** P.U.Z.

**Denumire proiect:** CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE  
ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE  
AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE

**Conținut volum:** Plan Urbanistic Zonal

**Amplasament:** Mun. Arad, Jud. Arad, Calea Lipovei nr. 220,  
Str. Iuliu Maniu nr. 220, 224, Calea Radnei nr. 222,  
str. Pasunii nr. 3, str. Abrud nr. 72, str. Abrud nr. 74  
CF nr. 311751, 304537, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663,  
331585, 331596 Arad

**Beneficiar:**

**LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA**

**C.U.I.** 15300120

**Adresa:** sat Chiajna, comuna Chiajna, str. Industriilor, nr. 19, et.1, cam.  
E05, Jud. Ilfov



**arhitectura**

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -

ARAD 310176, Ion Alexandru, nr15, C.I.F. Ro177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

**Șef proiect:** arh. Ela FALCĂ

### B. COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Dorian BALOGH R.U.R – D E

**Urbanism:**

**Instalații-gaze:** ing. Francisc BEGOV  
S.C. AQUA PROIECT S.R.L.

**Drumuri si sistematizare:** ing. Florin COSOVEANU  
S.C. PROTON CONSULT 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. Dorian 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**
    - EXTRASE DE CARTE FUNCARĂ**
    - ANTECONTRACTE**
    - CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE**
    - AVIZ AMPLASAMENT ENEL DISTRIBUTIE**
    - AVIZ AMPLASAMENT E-ON GAZ**
    - AVIZ AMPLASAMENT COMPANIA DE APA**
    - AVIZ AMPLASAMENT ROMTELECOM S.A.**
    - AVIZ SECURITATE LA INCENDIU**
    - NOTIFICARE DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD**
    - DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE - AGENTIA NATIONALA PT PROTECTIA MEDIULUI**

### **B. PIESE DESENATE**

- |  |             |
|--|-------------|
| <b>1. SITUATIA EXISTENTA</b>           | <b>01A</b>  |
| <b>2. REGLEMENTARI URBANISTICE</b>     | <b>02A</b>  |
| <b>3. REGLEMENTARI EDILITARE</b>       | <b>01ED</b> |
| <b>4. CIRCULATIA TERENURILOR</b>       | <b>03A</b>  |
| <b>5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b> | <b>04A</b>  |
| <b>6. PROPUNERE MOBILARE</b>           | <b>05A</b>  |

ÎNTOCMIT:

ARH. DORIANA BALOGH

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Număr proiect: 283/2013
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

#### 1.2. Obiectul studiului

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

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, cu sediul în jud. Ilfov, sat Chiajna, comuna Chiajna, str. Industriilor, nr. 19, et.1, cam. E05.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii este alcatuit din 9 parcele, proprietate privata. Terenul are suprafata totala de **6.307 mp** conform acte - Extrase C.F. nr. 311751, 304537, 331585, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331596 Arad, si **7.594 mp** conform masuratori.

Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, proprietarii fiind persoana juridica S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA pentru terenurile inscrise in extrasele CF nr. 311751, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331596. Terenurile inscrise in extrase C.F. 304537, respectiv 331585 sunt proprietatea persoanelor fizice Glogovician Teodor jr., respectiv Nincu Voichita, cu sarcini inscrise in CF in favoarea S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, drept de ipoteca legala asupra 326 mp teren ce va rezulta din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 418.419/b (inscris in CF el. Nr. 304537 Arad), respectiv drept de ipoteca legala asupra 342 mp teren ce va rezulta din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 418.419/a Micalaca (inscris in CF el. nr. 331585 Arad), conf. art. Nr. 2386 pct. 2 din Codul Civil.

Au fost inițiate demersurile pentru reglementarea diferenței de teren, provenită din situația parcelor amplasate pe Str. Abrud nr. 72 și 74.

Destinatia actuala a amplasamentului studiat este de subzona predominant rezidentiala, inclusa in UTR 28 conform PUG Arad, in zona de locuinte si functiuni complementare.

La solicitarea investitorului privat LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA s-a intocmit prezenta documentatie in faza PUZ, prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a incintei in scopul construirii unui spatiu comercial in regim parter, cu produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzarea cu amanuntul. In acest scop a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 907 din 29.05.2013, eliberat de Primaria Mun. Arad.

Mentionam ca din incinta studiata, investitia spatiului comercial se va realiza pe o suprafata totala de 5.977 mp, nu pe toata suprafata incintei, si anume 6.307 mp (7.594 mp conf. masuratori). Pentru parcelele de teren aferente imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv nr. 74, se vor face dezmembrari pentru suprafetele de teren de 322 mp, respectiv 337 mp. Aceste loturi vor fi unificate, iar impreuna cu celelalte parcele destinate realizarii investitiei vor constitui o singura parcela in suprafata de 5.977 mp, pana la obtinerea autorizatiei de construire.

Astfel, prin PUZ se propune schimabrea destinatiei zonei aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din zona de locuinte si functiuni complementare – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – Isco28 – subzona constructii comerciale si pastrarea zonei de locuinte locuinte si functiuni complementare – Lmu28, aferenta locuintelor amplasate pe str. Abrud nr. 72 si 74.

Investitorul **LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA** va achiziona aceste parcele de la proprietarii actuali in vederea realizarii proiectului pentru care se intocmeste PUZ si RLU.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi: - construirea unei zone de servicii si comert – spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul cu amenajarile aferente, si mentinerea zonei de locuinte de pe str. Abrud nr. 72 si 74.

a) Constructii noi:

- Constructii pentru comert – regim de inaltime P+Etaj Partial, Sc max = 2.988,50mp
- imprejmuire perimetrala
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
- Platforma carosabila si parcare
- Constructii tehnico-edilitare necesare punerii in functiune a spatiului comercial

b) Constructii existente:

- locuinte si functiuni complementare – regim de inaltime P - maxim P+2E+M – conf. Prevederi

PUG Arad pentru UTR28;

c) Racorduri pentru acces carosabil

d) Alei pietonale

e) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant. Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unor cladiri si instalatii pentru agrement, sport si alimentatie publica. De asemenea, are ca obiect:

-dimensionarea, functionarea respectiv configurarea arhitecturala a cladirilor, parcajelor si amenajarilor aferente

-integrarea in fondul construit existent

-circulatia juridica a terenurilor

-echiparea cu utilitati edilitare

| Nr.Crt. | Adresa amplasament       | Nr. C.F. | Nr. Cad./nr. Top.             | Suprafata (mp)                         |
|---------|--------------------------|----------|-------------------------------|--|
| 1.      | Calea Lipovei nr. 220    | 311751   | Nr. top. 510-511/a/1 Micalaca | 818                                    |
| 2.      | Str. Abrud nr. 72        | 304537   | Nr. top. 418-419/b            | 496 (1145 cf.mas.)                     |
| 3.      | Str. Iuliu Maniu nr. 224 | 325858   | Nr. top. 508.509/a-Micalaca   | 1114                                   |
| 4.      | Str. Pasunii nr. 3       | 325864   | Nr. top. 416-417/a.2          | 549                                    |
| 5.      | Str. Pasunii nr. 3       | 331663   | Nr. top. 416-417/a/1/2        | 104                                    |
| 6.      | -                        | 325866   | Nr. top. 508.509/b            | 1169                                   |
| 7.      | Str. Iuliu Maniu nr. 220 | 331658   | Nr. top. 510-511/a/2          | 356                                    |
| 8.      | Str. Abrud nr. 74        | 331585   | Nr. top. 418-419/a-Micalaca   | 493 (1131 conf. mas.)                  |
| 9.      | Str. Pasunii nr. 1       | 331596   | Nr. top. 511/b                | 1208                                   |
| Total:  |                          |          |                               | 6.307 mp (7.594 mp conform măsurători) |

### **1.3. Surse de documentare**

#### **1.3.1. Surse de documentare elaborate anterior PUZ**

- 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
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil

#### **1.3.2. Surse de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Studiu geotehnic elaborat de S.C. GEOPROIECT SR.L.
- Documentația cadastrală
- Avize și acorduri

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

#### **1.3.3. Alte surse de informații utilizate**

- rezultate din analiză și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă

#### **1.3.4. Tema de proiectare**

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 907 din 29 mai 2013, emis de Primăria Municipiului Arad.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

**Micălaca** este un cartier al orașului Arad. Apreciat ca fiind cartierul cel mai populat din oraș, cu o populație estimată la aproximativ 50.000 locuitori. Inițial a fost o comună, fiind ulterior înglobat în orașul Arad, devenind un cartier al acestuia.

Terenul care face obiectul acestui studiu este amplasat în municipiul Arad, pe un cvartal cuprins între Calea Radnei, Str. Pasunii și Str. Abrud. Calea Radnei reprezintă o arteră principală de circulație a municipiului Arad, fiind și soseaua de acces dinspre centrul orașului spre ieșirea din partea de est a orașului, care coincide cu drumul european E68.

Pentru terenul studiat nu există prevederi rezultate din studii anterioare.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasată în mun. Arad, în UTR 28, la intersecția dintre Calea Radnei și Str. Pasunii, zona studiată este formată dintr-un cvartal delimitat astfel:

- Nord: Calea Radnei, zona locuințe și funcțiuni mixte, comerț, servicii
- Vest: Str. Pasunii, locuințe individuale pe parcelă proprie
- Sud: Str. Abrud, locuințe individuale pe parcelă proprie
- Est: curți construcții, locuințe individuale pe parcelă proprie

Terenul este accesibil dinspre Calea Radnei și Str. Pasunii.



## 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. Concluzii ale studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost întocmit de S.C. GEOPROIECT SR.L., respectiv de ing. Iaschevici Stefan.

Pentru stabilirea condițiilor de fundare ale amplasamentului, s-au executat: 4 foraje geotehnice (2 de 7m + 2 de 4m) și 7 sondaje de penetrare dinamică tip greu DPH (4 de 7m + 3 de 4m). Totodată s-au luat în considerare și date cunoscute din zonă. Ca date preliminare la investigațiile efectuate, condițiile de fundare se prezintă astfel:

- terenul este plan orizontal cu stabilitatea generală asigurată;
- stratificatia este constituită din:
- sol vegetal și umplutura cu grosimi 0.5-0.6m, în F4, 1m;
- un **pachet coeziv**, la început cu argila cafenie brună plastic bună până la adâncimi de 1.4-1.6m, urmează argila prăfoasă cafenie cu intercalatii ruginii, uneori cu calcar alterat, până la 2.2 - 2.4m adâncime; o argila cafenie cu intercalatii ruginii și calcar plastic bună cu concrețiuni de calcar până la 2.8-3.1m, în F4 până la 3.3m și argila prăfoasă cafenie ruginie cu intercalatii cenușii și calcar până la adâncimea finală de investigație = 4m în F3 și F4, ce trece în F1 și F2 la argila prăfoasă ruginie cenușie în baza cu intercalatii nisipoase și trecere spre praf argilos până la adâncimi de 4.9-5.0m;

- **și orizontul nisipos**, alcătuit din nisip de la mijlociu la grosier cafeniu ruginiu cu elemente de pietris în masă și liant, până la adâncimi de 5.7 în F1, 6.0m în F2, urmat de nisip cu pietris cafeniu ruginiu până la adâncimea finală de investigație;

- penetrările dinamice executate cu penetrometrul greu DPH Geotool Germany semnalează pentru stratele nisipoase o stare de îndesare "medie".

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de **4.9-5.0m** și s-a stabilizat la **3.5-3.3m**. Acviferul este ușor sub presiune, iar NH-ul variază în funcție de anotimp și volumul precipitațiilor, nivelul maxim absolut putând fi precizat doar în urma unor studii hidrogeologice. Din datele cunoscute din zonă, apa subterană este din punctul de vedere al agresivității față de betoane, „neagresivă”.

Având în vedere condițiile de fundare ale amplasamentului investigat, precum și caracteristicile constructive și funcționale ale construcției propuse (hală parter cu structură în cadre de beton armat și fundații izolate sub stâlpi, cu bloc și cuzinet turnat monolit.), recomandăm o fundare directă, cu respectarea următoarelor condiții:

Adâncimea minimă de fundare pentru hală propusă și corpul administrativ va fi de **1,5 m față de cota terenului actual/natural**.

Terenul/stratul de fundare va fi **argila prăfoasă cafenie cu intercal. ruginii pl. bună**

Dacă se va opta pentru alte adâncimi, cote., pe alt strat de fundare, se va contacta geotehnicianul.

Adâncimea de fundare se va mai putea adapta la terenul de fundare și după execuția săpăturilor pentru fundații, în funcție de condițiile concrete din teren și situații neprevăzute.

Pentru terenul de fundare corespunzător recomandării de mai sus, în conformitate cu STAS 3300 / 2 – 85, **presiunea convențională de bază** ( pentru B = 1,00 m ; Df = 2,00m), în gruparea fundamentală de încărcări: **pconv barat = 280 kPa**

- se vor aplica corecțiile prevăzute în STAS-ul STAS 3300 / 2 – 85, pentru parametrii efectiv proiectați/ lățime și adâncimi finale de fundare

- pentru o adâncime de fundare de **1,5m** față de CTN și o lățime a tălpii fundației de **2,0 m**, presiune convențională de calcul este 230kPa

- Pentru cai de acces și platforme stratul de fundare va fi constituit din argila prăfoasă cafenie, plastic bună. Înainte de așternerea umpluturilor de balast recomandăm stabilizarea cu balast a stratului de bază. Ca și modul de deformare liniară pentru pachetul coeziv, sub 0.7m adâncime față de CTN, se poate conta pe valori cuprinse între 7800-8300 kPa.

Adâncimea de îngheț-dezghet este **0.7-0.8m**;

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează: **ag=0.16g și Tc=0.7s**;

## **2.4. Circulația**

Accesul principal în zona studiată se face prin intermediul strazii Calea Radnei, strada cu posibilități de circulație atât auto cât și pietonale, cât și cu tramvaiul.

Amplasamentul este delimitat pe latura de nord-vest de strada cu caracter de deservire locală (Str. Pasunii), iar pe latura de nord-est de artera majoră de circulație (4 benzi de circulație) Calea Radnei. În intersecția dintre str. Pasunii și Calea Radnei există o bandă de viraj dreapta de pe artera majoră și o bandă de viraj dreapta pe str. Pasunii.

În prezent, există un acces auto pentru fiecare locuință existentă pe amplasament. De asemenea sunt realizate trotuare și alei pentru accesul și circulația pietonilor atât pe str. Pasunii, cât și pe Calea Radnei.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Folosința actuală este teren intravilan curți construcții, fiind ocupat de clădiri de locuit pe parcelă individuală și anexele acestora.

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

## **2.6. Echipare edilitară**

Amplasamentul este echipat cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și electricitate.

Pe strada Radnei se găsesc rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cât și gaze naturale, rețele de telecomunicații și electricitate.

Pe strada Pasunii se găsesc rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cât și rețele de telecomunicații și electricitate.

## **2.6. Propuneri privind intervențiile**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă**

În prezent există rețea de apă rece potabilă pe str. Pasunii și pe Calea Radnei, iar construcțiile existente au asigurată alimentarea cu apă potabilă de la rețeaua stradală publică.

### **2.6.2. Canalizare menajeră și pluvială**

În prezent există pe strada Pasunii și pe Calea Radnei rețea de canalizare menajeră, iar construcțiile existente sunt bransate la această rețea.

În prezent există pe strada Pasunii rețea de canalizare pluvială.

### **2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

În prezent există pe strada Calea Radnei, Pasunii și Abrud rețea de alimentare cu gaze naturale, iar construcțiile existente au asigurată alimentarea cu gaze naturale.

### **2.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

Amplasamentul zonei de comerț propuse nu este traversat de rețele electrice sau telecomunicații existente. În zona studiată există rețea de distribuție energie electrică pe str. Pasunii, cât și pe Calea Radnei și str. Abrud.

## **2.7. Probleme de mediu**

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 serviciile propuse – comerț. Prin propunerea făcută prin prezenta documentație, schimbarea destinației terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare, în zona pentru instituții publice și servicii de interes general – subzona construcții comerciale, se pastrează caracteristicile urbanistice ale zonei. Edificarea unui spațiu comercial, cu produse alimentare și nealimentare inclusiv vânzare cu amănuntul, ar reduce distanțele parcurse de locuitorii din zona pentru

a procura cele necesare, ridicand astfel standardul locuirii in zona. Persoanele care tranziteaza orasul sau se indreapta spre alte zone vor beneficia, in egala masura, de serviciile pe care le ofera acest spatiu comercial. Solicitățile 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 au fost 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.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR 28.

Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială

Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii.

Utilizări premise în UTR:

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
- se va autoriza construcția clădirilor de locuit
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)

Pentru zona aferentă locuințelor existente pe str. Abrud nr. 72 și 74 ( Z2 – zona locuite și funcțiuni complementare, conform planșa anexa – 02 A Reglementari Urbanistice) se mențin prevederile PUG Arad pentru UTR 28.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

Prin prezentul proiect s-a urmărit realizarea optimă a circulațiilor auto și pietonale în zona, precum și amplasarea imobilului astfel încât să se pastreze perimetral zone verzi care să delimiteze și să protejeze vecinătățile. Consecința a faptului că terenul studiat este aproximativ plat, amenajarea incintei se va face astfel încât să se poată asigura, prin pante, scurgerea apelor către rigole, optimizând astfel circulația în incintă și utilizarea în mod corespunzător a zonelor pentru parcaje.

#### **3.4. Circulația**

Accesul și ieșirea din incintă se vor face prin realizarea a două cai de acces separate, unul pentru public din strada Calea Radnei și unul pentru aprovizionare din strada Pasunii.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienți), cât și alei carosabile și rampa pentru aprovizionare.

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă de 7,00 m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 8,00 m lățime în zona de acces transport marfă (accesul din strada Pasunii).

Conform art. 5.3.1. din anexa 2 la HG 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie, cât și cel al locurilor speciale „parinte și copil”.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

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

Se propune construirea unui spațiu comercial conform Plan de reglementări urbanistice anexat și a amenajărilor aferente.

Principala investiție o reprezintă construirea unei zone de servicii și comerț – spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, cu amenajările aferente.

a) Construcții noi:

- Construcții pentru comerț – regim de înălțime P+Etaj Partial, Sc max = 2.988,50 mp
- împrejmuire perimetrală pe laturile cu limita de proprietate învecinată cu proprietari privați
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- Platforma carosabilă și parcare
- Construcții tehnico-edilitare necesare punerii în funcțiune a spațiului comercial

b) Construcții existente:

- locuințe și funcțiuni complementare – regim de înălțime P - maxim P+2E+M – se mențin prevederile PUG Arad pentru UTR 28;

c) Racorduri pentru acces carosabil

d) Alei pietonale

e) Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

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

**Zona studiată** are suprafața de **34.690 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea celor două accese carosabile și pietonale, atât dinspre Calea Radnei, cât și dinspre Str. Pasunii, și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

**Incinta studiată** are suprafața de **6.307 mp** conform extrase CF, respectiv **7.594 mp** conform măsuratori. S-au început demersurile pentru reglementarea acestei diferențe de teren. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț, și anume a unui spațiu comercial, cu amenajările aferente. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcaje clienți, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate cu alți proprietari privați.

Mentionăm că din incinta studiată, investiția se va realiza pe o suprafață totală de 5.977 mp, nu pe toată suprafața incintei, și anume 6.307 mp (7.594 mp conf. măsuratori). Pentru parcelele de teren aferente imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv nr. 74, se vor face dezmembrări pentru suprafețele de teren de 322 mp, respectiv 337 mp. Aceste loturi vor fi unificate, iar împreună cu celelalte parcele destinate realizării investiției vor constitui o singură parcelă, în suprafața de 5.977 mp, până la obținerea autorizației de construire.

Aria construită totală va fi de maxim 2.988,50 mp, reprezentând 50% din suprafața de teren pe care se realizează investiția (și anume 5.977 mp). Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă de 7,00 m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 8,00 m lățime în zona de acces transport marfă.

**Regimul de înălțime propus este maxim parter+etaj parțial.**

**Clădirea propusă, având funcțiunea spațiu comercial, va fi o hală cu funcțiune de comerț produse alimentare și nealimentare inclusiv vânzare cu amănuntul.**

Se vor realiza racorduri subterane la utilitățile edilitare aflate în zonă – alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, telecomunicații, alimentare cu gaz. Se vor menține racordurile existente pentru locuințele care se mențin, și anume cele amplasate pe str. Abrud nr. 72 și 74.

Suprafața construită total rezultată – maxim 2.988,50 mp pentru spațiul comercial, cu un regim de înălțime maxim Parter+Etaj parțial. Se prevede **POT maxim propus de 50%** pentru zona destinată spațiilor comerciale, respectiv **POT maxim de 40%** pentru zona destinată locuințelor, și un **CUT maxim propus de 0,90**.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 36 luni**
- **S teren total = 6.307 mp conf. CF ( 7.594 mp conf. măsuratori)**

### BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

| Nr. Crt.             | Bilanț teritorial                                       | Existent     |            | Propus       |            |
|----------------------|---|--------------|------------|--------------|------------|
|                      |   | mp           | %          | mp           | %          |
| 01.                  | Spatiu comercial  | -            | -          | 2.988,50     | 39,35      |
| 02.                  | Locuinte individuale si functiuni complementare, anexe  | 1.780        | 23,44      | 563,20       | 7,41       |
| 03.                  | Circulații<br>Platforme auto si alei pietonale, parcaje | 853          | 11,23      | 2.829,50     | 37,26      |
| 04.                  | Zone verzi amenajate, gradini proprietate privata       | 4.918        | 65,33      | 1.152,80     | 15,19      |
| 05.                  | Constructii tehnico-edilitare                           | -            | -          | 60           | 0,79       |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |   | <b>7.594</b> | <b>100</b> | <b>7.594</b> | <b>100</b> |

| <b>INDICI URBANISTICI –<br/>REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA<br/>STUDIATĂ</b> |  | <b>EXISTENT</b> | <b>PROPUȘ</b> |
|---|--|-----------------|---------------|
| 01.   | Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)      | 23,57 %         | Max. 50,00 %  |
| 02.   | Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 0,36            | Max. 0,90     |

### BILANȚ TERITORIAL ÎN SUBZONA Z1

| Nr. Crt.             | Bilanț teritorial                                       | Existent     |            | Propus       |            |
|----------------------|---|--------------|------------|--------------|------------|
|                      |   | mp           | %          | mp           | %          |
| 01.                  | Spatiu comercial  | -            | -          | 2.988,50     | 50,00      |
| 02.                  | Locuinte individuale si functiuni complementare, anexe  | 1.117,20     | 18,69      | -            | -          |
| 03.                  | Circulații<br>Platforme auto si alei pietonale, parcaje | 653          | 10,92      | 2.629,50     | 44,00      |
| 04.                  | Zone verzi amenajate, gradini proprietate privata       | 4.206,80     | 70,39      | 299          | 5,00       |
| 05.                  | Constructii tehnico-edilitare                           | -            | -          | 60           | 1,00       |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |   | <b>5.977</b> | <b>100</b> | <b>5.977</b> | <b>100</b> |

| REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT |             | EXISTENT                  | PROPUS                    |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 01.                                  | Amplasare   | intravilan Mun. Arad      | intravilan Mun. Arad      |
| 02.                                  | Proprietate | Teren proprietate privată | Teren proprietate privată |

### **3.5.1. Criterii compozitionale și funcționale**

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț, și anume a unui spațiu comercial, cu amenajările aferente. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcaje clienți, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită.

Conform planșa anexa – 02A Reglementări urbanistice, se deosebesc 2 zone funcționale diferite: Z1 – zona construcții pentru comerț (parcele aproximativ dreptunghiulare cu front stradal pe Str. Pasunii și calea Radnei), și Z2 – zona locuințe și funcțiuni complementare (2 parcele aferente locuințelor existente pe str. Abrud nr. 72, respectiv 74).

Construcțiile nou propuse (cele cu funcțiunea comerț) vor avea o suprafață maximă de 2.971,50 mp în total, cu un regim maxim de înălțime maxim Parter+ Etaj parțial, cu un POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 0,90.

Construcțiile aferente zonei de locuințe vor respecta prevederile PUG Arad aprobat pentru această zonă.

### **3.5.2. Plantatii**

Se vor amenaja spații verzi înierbate, cu un procent minim de 2-5% în zona de spațiu comercial, respectiv 20% în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă**

Alimentarea cu apă se va face prin bransamentul la rețeaua existentă din str. Calea Radnei, în conformitate cu reglementările din aviz S.C. Compania de Apă S.A., pentru spațiul comercial propus.

Se vor menține bransamentele existente care asigură alimentarea cu apă potabilă pentru locuințele situate pe str. Abrud nr. 72 și 74.

#### **3.6.1.1 Incendiu interior**

Datorită suprafețelor clădirilor și regimurilor de înălțime ale acestora nu este necesar dotarea cu instalații interioare de stingere a incendiilor.

#### **3.6.1.2 Incendiu exterior**

Datorită suprafețelor clădirilor și regimurilor de înălțime ale acestora nu este necesar dotarea cu instalații exterioare de stingere a incendiilor.

#### **3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială**

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare al apelor uzate ( str. calea Radnei), care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate printr-un sistem de rigole. Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA OO2/2002.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm 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 imobilelor vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional către rețeaua de colectare ape pluviale existentă în zonă, pe str. Pasunii.

Se vor mentine bransamentele existente la rețeaua de canalizare menajera pentru imobilele situate pe str. Abrud nr. 72 si 74.

### **3.6.3. Alimentare cu gaze naturale**

Pe str. Pasunii si pe str. Calea Radnei există în prezent rețele de gaze naturale.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând spatiului comercial propus se solicită realizarea unei noi alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

În prezent alimentarea cu gaze naturale se realizează de la rețeaua stradală existentă, prin bransamente și posturi de reglare măsurare pentru fiecare locuinta existenta pe amplasament. Deoarece se va realiza desfiintarea locuintelor si anexelor corespunzatoare terenurilor de pe str. Pasunii, respectiv Calea Radnei, iar prin comasarea proprietăților vor rezulta 3 consumatori (2 existenti si unul propus), in situatia propusa propunem desfiintarea bransamentelor respective si realizarea unui alt bransament și post de reglare măsurare aferent, pentru spatiul comercial propus. Se vor pastra bransamentele si posturile de reglare masurare care asigura alimentarea cu gaze naturale a imobilelor situate pe str. Abrud nr. 72, respectiv 74.

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 asigurarea necesarului de putere electrică pentru noul obiectiv se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopă de beton, amplasat la limita proprietății dinspre str. Pasunii.

Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune existentă pe str. Pasunii. În incintă distribuția energiei electrice între clădiri se va face prin linii electrice subterane.

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.

Deoarece imobilele de locuinte si functiuni complementare amplasate pe str. Pasunii si Str. Calea Radnei se vor desfiinta, se propune si desfiintarea bransamentelor existente. Se vor pastra cele 2 bransamente care asigura alimentarea cu energie electrica a imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv 74, care vor fi mentinute.

### **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.

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 8632/01.07.2013 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, *APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.*

*„Amplasamentul nu se afla in interiorul sau in vecinatatea ariilor naturale protejate.”*

*„Luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, prevazute in anexa 1 la HG nr. 1076/2004 si a consultarii autoritatilor in comitet special constituit, s-a ajuns la concluzia ca planul nu prezinta efecte probabile negative asupra zonelor din vecinatatea amplasamentului studiat.”*

*„Informarea si participarea publicului s-a realizat astfel:*

*- anunturi privind depunerea solicitarii de obtinere a avizului de mediu si de declansare a etapei de incadrare a planului conform HG 1076/2004*

*- anunt privind decizia etapei de incadrare”*

*„Condițiile de realizarea ale planului prevazute de APM Arad:*

*- se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;*

- respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;

*a) Protectia calitatii apelor:*

- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila a orasului, existenta in zona, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar;

- evacuarea apelor uzate se face in canalizarea menajera a orasului existenta in zona. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in canalizarea menajera a orasului se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

- apele pluviale de pe acoperisul cladirii, drumuri, platforme auto si trotuare vor fi evacuate in canalizarea pluviala a orasului existenta in zona (str. Pasunii sau Calea Radnei). In zona acceselor rutiere ale amplasamentului se va monta un separator de produse petroliere in vederea preepurarii mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalizarea pluviala a orasului se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001;

*b) Protectia calitatii aerului:*

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

*c) Protectia solului si subsolului:*

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);

*d) Gestionarea deseurilor:*

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;

- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;

- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

*e) protectia biodiversitatii – spatii verzi:*

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;

- se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

Prin specificul său, activitatea propusă nu este poluantă.

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

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

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata. Deseurile rezultate pe perioada functionarii spatiului comercial, sunt de tio menajer. Ele vor fi colectate separat de cele de tip amabalaj – en gros. In acest sens se va incheia un contract cu o firma de salubritate. Se vor monta in incinta tomberoane mici pentru clienti si un tarc inchis din grilaj metalic pentru depozitarea gunoului menajer produs de magazin.



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

Se propune amenajarea spatiilor verzi in procent de minim 2%, in conformitate cu prevederile HGR525/1996, si anume: Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului pentru zona destinata constructiilor pentru comert, respectiv 20% pentru zona destinata locuintelor si functiunilor complementare.

### **3.8.1. Tipuri de proprietate teren**

Nu exista terenuri proprietate privata de interes judetean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Proprietarii terenurilor sunt persoana juridica S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA pentru terenurile inscrise in extrasele CF nr. 311751, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331596. Terenurile inscrise in extrasele C.F. 304537, respectiv 331585 sunt proprietatea persoanelor fizice Glogovicean Teodor jr., respectiv Nincu Voichita, cu sarcini inscrise in CF in favoarea S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, drept de ipoteca legala asupra 326 mp teren ce va rezulta din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 418.419/b (inscris in CF el. Nr. 304537 Arad), respectiv drept de ipoteca legala asupra 342 mp teren ce va rezulta din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 418.419/a Micalaca (inscris in CF el. nr. 331585 Arad), conf. art. Nr. 2386 pct. 2 din Codul Civil.

### **3.8.2. Circulația terenurilor**

Terenul care face obiectul prezentei documentatii este alcatuit din 9 parcele, proprietate privata. Terenul are suprafata totala de 6.307 mp conform Extraselor C.F. nr. 311751, 304537, 331585, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331596 Arad, si 7.594 mp conform masuratori. Au fost inițiate demersurile pentru reglementarea acestei diferente de teren.

Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, proprietarii fiind persoana juridica S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA pentru terenurile inscrise in extrasele CF nr. 311751, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331596. Terenurile inscrise in extrase C.F. 304537, respectiv 331585 sunt proprietatea persoanelor fizice Glogovicean Teodor jr., respectiv Nincu Voichita, cu sarcini inscrise in CF in favoarea S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, cu drept de ipoteca legala asupra 326mp teren ce va rezulta din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 418.419/b (inscris in CF el. Nr. 304537 Arad), respectiv drept de ipoteca legala asupra 342 mp teren ce va rezulta din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 418.419/a Micalaca (inscris in CF el. nr. 331585 Arad), conf. art. Nr. 2386 pct. 2 din Codul Civil.

## **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.

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

Principala investitie o reprezinta construirea unei zone de servicii si comert – spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul, cu amenajarile aferente.

#### **a) Constructii noi:**

- Constructii pentru comert – regim de inaltime P+Etaj Partial, Sc max = 2.988,50mp
- imprejmuire perimetrala
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
- Platforma carosabila si parcare
- Constructii tehnico-edilitare necesare punerii in functiune a spatiului comercial

#### **b) Constructii existente:**

- locuinte si functiuni complementare – regim de inaltime P - maxim P+2E+M – conf. Prevederi PUG Arad pentru UTR28;

- c) Racorduri pentru acces carosabil
- d) Alei pietonale
- e) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

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 28**

### **AFERENT P.U.Z. - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

#### **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**.

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

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

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

##### **2. Baza legală a elaborării R.L.U.**

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 nr. 215/2002
- 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

- HG 1076/2006 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
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009

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

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad – UTR 28 conform PUG Arad.

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

- schimbarea destinației zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din zona de locuințe și funcțiuni complementare – Lmu 28 subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în zona pentru instituții publice și servicii de interes general – ISco 28 subzona construcții comerciale
- menținerea destinației zonei, pentru clădirile amplasate pe str. Abrud nr. 72 și 74 – Lmu 28
- studierea acceselor și relației cu vecinătățile stângă, dreaptă și spate, inclusiv parcelele aflate pe partea opusă a străzii Calea Radnei.

**Zona studiată** are suprafața de **34.690 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea celor două accese carosabile și pietonale, atât dinspre Calea Radnei, cât și dinspre Str. Pasunii, și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

**Incinta studiată** are suprafața de **6.307 mp** conform Extrase CF, respectiv 7.594 mp conform măsuratori. Au fost inițiate demersurile pentru reglementarea acestei diferențe de teren. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț, și anume a unui spațiu comercial, cu amenajările aferente.

Mentionăm că din totalul suprafeței incintei studiate, spațiul comercial se va realiza doar pe suprafața de teren de 5.977 mp. Pentru parcelele de teren aferente imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv nr. 74, se vor face dezmembrări pentru suprafețele de teren de 322 mp, respectiv 337 mp. Aceste loturi vor fi unificate, iar împreună cu celelalte parcele destinate realizării investiției vor constitui o singură parcelă în suprafața de 5.977 mp, până la obținerea autorizației de construire.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în zona pentru instituții publice și servicii de interes general – ISco 28 – subzona construcții comerciale și păstrarea zonei de locuințe și funcțiuni complementare – Lmu 28, aferente locuințelor amplasate pe str. Abrud nr. 72 și 74.

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### 1. 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
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 8632/01.07.2013 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

*„Amplasamentul nu se afla in interiorul sau in vecinatatea ariilor naturale protejate.”*

*„Luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, prevazute in anexa 1 la HG nr. 1076/2004 si a consultarii autoritatilor in comitet special constituit, s-a ajuns la concluzia ca planul nu prezinta efecte probabile negative asupra zonelor din vecinatatea amplasamentului studiat.”*

*„Informarea si participarea publicului s-a realizat astfel:*

- *anunturi privind depunerea solicitarii de obtinere a avizului de mediu si de declansare a etapei de incadrare a planului conform HG 1076/2004*

*- anunt privind decizia etapei de incadrare”*

*„Conditiiile de realizarea ale planului prevazute de APM Arad:*

- *se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;*
- *respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;*

*a) Protectia calitatii apelor:*

- *alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransarea la rețeaua de alimentare cu apa potabila a orasului, existenta in zona, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar;*

*- evacuarea apelor uzate se face in canalizarea menajera a orasului existenta in zona. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in canalizarea menajera a orasului se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;*

*- apele pluviale de pe acoperisul cladirii, drumuri, platforme auto si trotuare vor fi evacuate in canalizarea pluviala a orasului existenta in zona (str. Pasunii sau Calea Radnei). In zona acceselor rutiere ale amplasamentului se va monta un separator de produse petroliere in vederea preepurarii mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalizarea pluviala a orasului se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001;*

*b) Protectia calitatii aerului:*

- *se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.*

*c) Protectia solului si subsolului:*

- *se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;*

*- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;*

*- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);*

*d) Gestionarea deseurilor:*

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;
- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;
- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;
- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;
- e) protectia biodiversitatii – spatii verzi:
  - se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
  - organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;
  - se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

## **2. 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

- Intrucat investitia are destinatia comert, cu suprafata construita mai mare de 600 mp, aceasta face obiectul avizarii/autorizarii privind securitatea la incendiu, conform prevederilor coroborate ale legii 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu HGR 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si sau autorizarii privind securitatea la incendiu si cu cele ale OMAI 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind securitatea la incendiu si protectia civila. In vederea obtinerii autorizatiei de construire, se va depune documentatia necesara obtinerii avizului de securitate la incendiu, conform art. 9, alin. (1) din OMAI 3/2011, la sediul unitatii Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta “Vasile Goldis” a judetului Arad.

- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse
- La zona destinata constructiilor pentru comert se vor amenaja accese separate pentru aprovizionare si consumatori
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare
- Se vor respecta conditiile impuse de avizul de amplasament emis de Enel Distributie Banat, si anume:

- Se vor respecta normativele PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati ( gaz, apa, canalizare, etc.) propuse a se construi;
- Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore prize de pamant, etc.
- Distanta minima de apropiere, masurata pe orizontala intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kV existenta si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constituie traversare, va fi minim 3m sau 6m masurati din axul LEA 20 kV, NTE 003/04/00;
- Distanta minima adminisbila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (deschisa), terasa, propusa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex. echipata cu conductor neizolat, va fi 1m, PE 106/2003:

- Distanța măsurată pe verticală în zona de acces între conductorul inferior al LEA 20 kV, LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie de minim 7m, respectiv 6m pentru LEA 0,4 kV, NTE 003/00/00, PE 106/2003;
- Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5 m până la axul stălpului), NTE 003/04/00;
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT ARAD Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevăzut din săpături, echipamente, etc care putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone;
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă executia lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

- Se vor respecta condițiile impuse de avizul de amplasament emis de E-on Gaz Distribuție SA, și anume:

- Pentru dezafacerea bransamentelor existente se va solicita aprobare din partea S.c. Eon Gaz Distribuție SA Centru Rețea Arad;
- În cazul în care pe parcursul derulării lucrărilor se vor întâlni rețele de gaze naturale neprecizate pe planul de situație, constructorul va solicita prezenta delegatului E-on Gaz Distribuție Centru Rețea Arad, pentru stabilirea măsurilor ce se impun, lucrările fiind reluate numai după aplicarea acestor măsuri. Pentru identificarea corectă a poziției bransamentelor de gaze naturale se va avea în vedere că acestea sunt executate perpendicular pe rețeaua de distribuție, având ca punct de reper posturile de reglare amplasate la limita de proprietate.
- La executia lucrărilor, constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1, cap. 3 din Normativele tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale din 2008.
- Se vor respecta art. 3.11 și 3.12 din “Norme Tehnice pentru Proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale” NTPEE-2008 privind conductele pozate direct în pamant sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etansare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Intersecția traseului conductelor de gaze

naturale cu alte conducte subterane existente se vor executa perpendicular pe axul lucrarilor traversate (sau in cazuri obligate la un unghi nu mai mic de 60°).

- se vor respecta prevederile legii 123/2012 Cap. XIV art. 190.

- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- 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.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

#### **3.1. Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea **construcțiilor** de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă – subzona Lmu 28;

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecta regula însoririi minime de 1<sup>1/2</sup>h la solstițiul de iarnă.

#### **3.2. Amplasarea față de drumurile publice:**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

##### **• Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

##### **• Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.



- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

### **3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul

### **3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

### **3.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu e cazul.

### **3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **3.7. Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de frontul stradal de pe Calea Radnei, cu minim 10 m pentru zona destinata constructiilor pentru comert;

### **3.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 2,00 m;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

## **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (pesonalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- se vor asigura accese auto diferite pentru clienți și pentru aprovizionare, cu o lățime minimă de 7,00 m.

– se va amenaja o zonă carosabilă în incinta destinată comerțului, cu alei carosabile de lățime minim 6,00 m și parcaje – câte un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>;

– se vor amenaja platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

**Construcțiile de locuințe**

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

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

**5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

**Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

### **Parcelare**

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

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

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;
- subzona: Lmu 28

### **Înălțimea construcțiilor**

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

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – Isco 28: P, P+1E parțial

H max = 9,00 m (inclusiv elemente de semnalistică)

Subzona Z2 – Lmu 28: P, P+1, P+2, P+2+M

H max = 13,00 m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Aspectul exterior al clădirilor comerciale va ține cont de volumetria standard a operatorilor din domeniul comerțului (Z1- subzona Isco 28).

#### **Procentul de ocupare a terenului**

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40 %
- Z1- subzona Isco 28 – construcții pentru comerț: 50 %
- C.U.T. propus = 0,90

Dimensiunile și forma construcțiilor 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.

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

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

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

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

La construcțiile noi:

- construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, în procent de 2÷5% din suprafața terenului;
- construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

#### **Împrejmuiri:**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Este permisă renunțarea la împrejmuirile spre de frontul stradal la clădirile cu destinație comerț.

### **III. Zonificarea funcțională**

#### **11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A**

**Unitatea principală are destinația comerț/servicii - ISco**

**Subunități:**

**Isco 28– Comerț/servicii**

**Lmu 28– Locuințe și funcțiuni complementare**

**Cp – Cai de comunicație pietonală**

**Cc – Cai de comunicație carosabilă**

**P – Parcaje**

**SP – zone verzi amenajate**

#### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

**Isco 28 – Unitate funcțională pentru comerț/servicii – structură de vânzare cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare**

**Lmu 28 – Locuințe și funcțiuni complementare**

**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 clădirilor**

##### **Art. 1 Utilizare funcțională**

Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale - subzonă Isco 28.

- destinație: vânzare cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare
- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la parterul clădirii
- regim de înălțime maxim P+1E parțial
- se vor asigura accese auto separate pentru clienți și aprovizionare
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de  $2 \div 5\%$
- se va amenaja un loc de parcare la 40 mp arie desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2.000 mp
- subzona Isco 28

Se va autoriza executarea lucrărilor de întreținere și renovare a clădirilor existente - subzona Lmu 28.

Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe și funcțiuni complementare - subzona Lmu 28.

- destinație: locuințe și funcțiuni complementare
- regim de înălțime maxim P+2+M
- se vor asigura accese auto la fiecare parcelă
- se vor amenaja zone verzi de minim 2mp/locatar
- se va amenaja câte un loc de parcare pentru fiecare lot
- subzona Lmu 28

##### **Art. 2 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Incinta care a generat P.U.Z. este compusă din 9 parcele cu suprafața totală de 6.307 mp conform Extrase CF, respectiv 7.594 mp conform măsurători, cu dimensiunile maxime de 69,80 m înspre Calea Radnei, respectiv 85,80 m înspre Str. Pășunii. Adâncimea maximă a parcelelor este de 132,96 m.

Din totalul suprafeței incintei studiate, spatiul comercial (subzona Isco 28) se va realiza pe o suprafață de teren de 5.977 mp.

### **Art. 3 Amplasare față de aliniament**

Amplasarea clădirii comerciale se va realiza la minim 10,00 m retragere de la frontul stradal înspre Calea Radnei, respectiv minim 15,00 m de la frontul stradal înspre Str. Pășunii, conform limitei de implantare construcții propuse, materializată în planșa Reglementări Urbanistice 02 A. Acest aliniament nu include construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică - subzona Isco 28.

Amplasarea locuințelor se va realiza la o retragere maximă de 10,00 m de la frontul stradal înspre Str. Abrud, conform P.U.G. Mun. Arad aprobat - subzona Lmu 28.

### **Art. 4 Amplasare față de limitele laterale și posterioare**

Amplasarea clădirii comerciale se va realiza la minim 3,80 m retragere de la limita de proprietate laterală est, respectiv la minim 2,00 m retragere de la limita de proprietate posterioară sud, excepție făcând rampe/platfome necesare amplasării de echipamente exterioare - subzona Isco 28. Acest aliniament nu include construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică - subzona Isco 28.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor respecta conform Codului Civil: în regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 2,00 m - subzona Isco 28 și Lmu 28.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte - subzona Isco 28 și Lmu 28.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

### **Art. 5 Amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Spațiile rămase neconstruite și neocupate de accese, platfome și alei pietonale vor fi înierbate.

Construcții comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, în procent de 2÷5% din suprafața terenului - subzona Isco 28.

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor - subzona Lmu 28.

#### **Împrejmuiri:**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

- Se recomandă ca împrejurimile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.
- subzona Isco 28 și Lmu 28

#### **Art. 6 Procentul de ocupare a terenului**

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40 % - subzona Lmu 28
- construcții pentru comerț: 50 % - subzona Isco 28

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus: 0,90 - subzona Isco 28 și Lmu 28

#### **Art. 7 Înălțimea construcțiilor**

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

Regimul de înălțime:

- Subzona Z1 – Isco 28: P, P+1E parțial  
H max = 9,00 m (inclusiv elemente de semnalistică)
- Subzona Z2 – Lmu 28: P, P+1, P+2, P+2+M  
H max = 13,00 m

### **V. Unități teritoriale de referință**

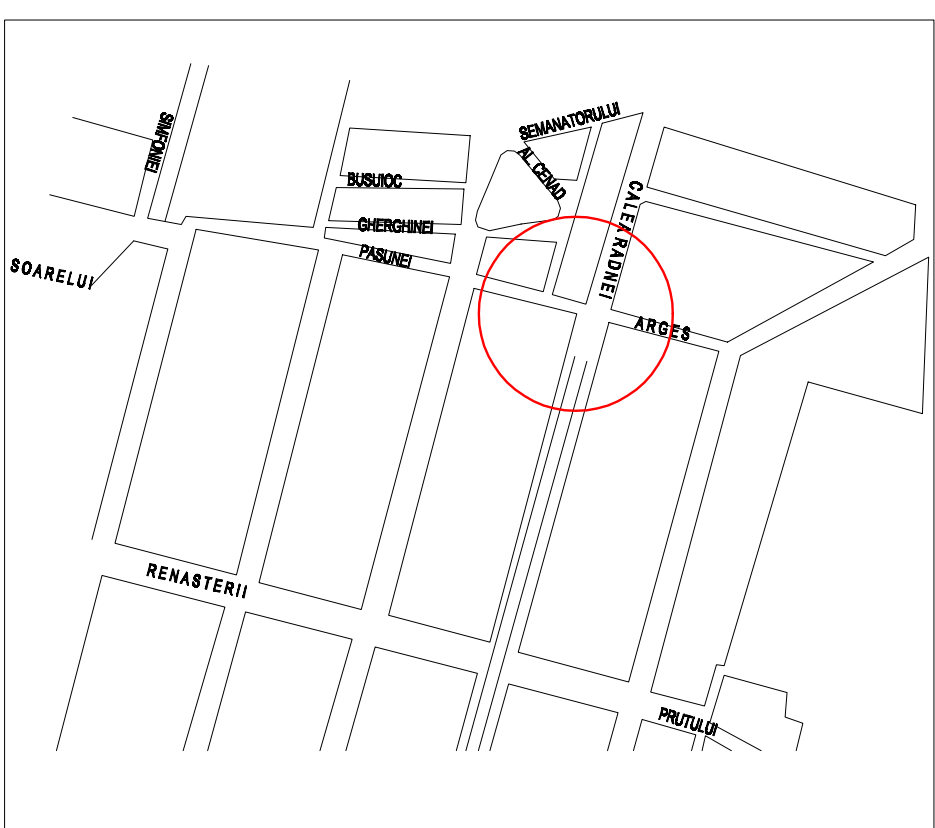
Unitatea de referință prevăzută în **P.U.Z. este UTR 28**, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

**Proiectant,**  
**Arh. Doriană Balogh**





## DI 17 PLAN URBANISTIC ZONAL

## 2 REGLEMENTARI URBANISTICE













**LIMITED**

-  LIMITA INCANTA S = 6.307 mp (7.594 mp cf. measurement)  
 LIMITA Z1 - CONCERT  
 LIMITA Z2 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

## ZONIFICARE

- 21) ZONA CONSTRUCȚII PENTRU COMERT - S = 5,577mp - POT max propus - 50%  
 22) ZONA REZIDENTIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE - S = 1,617 mp - POT max - conf.UG Nord - 40%  
 LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCȚII NOU PROPUSE

-  ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
-  ZONA FUNZIONI COMPLEMENTARE
-  ZONA LOCUINTE COLLETTIVE REGIONALI, TIME SPARE
-  CONSTRUCTI TECHNO-EDILITARE
-  ALTE PIETONALE
-  PLATFORME CAROSABILE PARQUE
-  CAROSABILE
-  TERASAMENT TRAMAI
-  SPATIU VERDE EXISTENT
-  SPATIU VERDE PROPUS

## BILANT TERRITORIAL IN INCINTA STUDIATA

| N <sup>o</sup> | Material                                   | Existent | Proposed |
|----------------|--|----------|----------|
| Clc            |  | mp       | %        |
| 01.            | Spatial contextual                         | -        | 2.988.50 |
| 02.            | Location and landscape of functional zones | 25.44    | 565.50   |
| 03.            | Overlapping                                | 1.786    | 7.44     |
| 04.            | Patterns and a set of landscape graphic    | 853      | 37.26    |
| 05.            | Zoning and economic spatial population     | 4.915    | 15.19    |
| 06.            | Combined technical-cultural                | -        | 0.79     |
|                | TOTAL GENERAL                              | 7.594    | 100      |

## BILANT TERRITORIAL IN SUEZONA ZI

[illegible]

**TABEL COORDONATE**

|    | Median     | Ymin       |
|----|------------|------------|
| 1  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 2  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 3  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 4  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 5  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 6  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 7  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 8  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 9  | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 10 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 11 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 12 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 13 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 14 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 15 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 16 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 17 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 18 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 19 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 20 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 21 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 22 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 23 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 24 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 25 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 26 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 27 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 28 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 29 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 30 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 31 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 32 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 33 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 34 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 35 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 36 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 37 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 38 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 39 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 40 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 41 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 42 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 43 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 44 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 45 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 46 | 56020.7420 | 56019.7420 |
| 47 | 56020.7420 | 56019.7420 |

[illegible]







Nr.186/08.08.2013  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): *Construire spațiu comercial produse alimentare si nealimentare si amenajările aferente, locuințe și funcțiuni complementare*

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 46544 din 08.08.2013;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46544/A2/30.07.2013 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. nr. 46544 din 12.09.2013 al Arhitectului -Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 alin.(2) lit.”e” 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 Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent – Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare și amenajările aferente, locuințe și funcțiuni complementare, situat în Arad, intersecția dintre Calea Radnei si Str. Pășunii, proiect nr. 283/2013, elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Doriană Balogh, inițiator: SC Lidl Romania SCS, con form anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele cerințe:

a).- Suprafață incintă reglementată: 7.594 mp - conform măsurători și 6307 mp - conform acte: CF: 331596 –top 511/b ; CF: 311751 –top. 510-511/a/1; CF: 331658 –top. 510-511/a/2; CF: 325866 –top. 508.509/b; CF: 325858 –top. 508.509/a; CF: 325864 –top. 416.417/a.2; CF: 331663 –top. 416-417/a/1/2; CF: 304537- top. 418-419/b; CF: 331585 –top. 418-419/a, reprezentând curți construcții, proprietate privată.

b).- Autorizația de construire pentru obiectivul de investiție se emite doar după reglementarea situației juridice a terenului, conform măsurătorilor și în baza unui drept real asupra imobilului înscris în cartea funciară.

c).- Condiții de construire aprobate:

zona Z1: comerț/servicii; indicatori urbanistici: POT max:50%, CUT max 0.9; Hmax: 9,00 m (P+E parțial),

zona Z2: locuințe și funcțiuni complementare; indicatori urbanistici: POT max 40%; CUT max: 0.9; Hmax: 13,00m (P+2E),

Art.2. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către inițiator, SC Lidl Romania SCS și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

COD PMA-S1-01

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, situat în Arad la intersecția dintre Calea Radnei și Str. Pășunii; Suprafață teren 7.551mp

Inițiator: **LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA**

Elaborator: **S.C. PRO ARHITECTURA SRL**, pr. nr. 283/ 2013

Poiectul propune amenajarea unei zone care are destinația actuală de locuințe și funcțiuni complementare pe suprafața de 7.551mp, din care 5.943 mp în vederea amplasării unui spațiu comercial, pentru vânzarea de produse alimentare și nealimentare, amenajarea zonelor de acces auto, parcărilor aferente și a zonei de circulație pietonală și auto. Construcțiile amenajate pe acest teren pot avea regim de înălțime max P+E parțial , POT max:50%, CUT max 0.9; Pentru diferența de suprafață se propune pastrarea zonei de locuinte si functiuni complementare cu indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG –UTR 28, subzona Lmu28;

Terenul dispune de rețelele tehnico-edilitare existente în zonă: apă, curent, gaz, canalizare. Se propun două accese auto spre spațiul comercial din str. Radnei, respectiv str. Pășunii.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 907din 29.05.2013 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal.

**P R I M A R**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT-ŞEF**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE**  
**Nr.ad. 46544din 12.09.2013**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea documentaţiei de urbanism**  
**P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI**  
**NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI**  
**COMPLEMENTARE, ARAD**

Prezenta documentaţie la fază de P.U.Z. s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 907din 29.05.2013 emis de către Primarul Municipiului Arad şi a Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 şi are ca obiect organizarea terenurilor situate în municipiul Arad, la intersecţia dintre Calea Radnei şi str. Pășunii, în vederea schimbării funcţiunii din zonă pentru locuinţe în zonă pentru comerţ şi servicii

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA SRL, pr. nr. 283/ 2013

Iniţiator: LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

Încadrare în localitate: mun. Arad, la intersecția dintre Calea Radnei si Str. Pasunii, zona studiata este formata dintr-un cvartal delimitat astfel:

- Nord: Calea Radnei, zona locuinte si functiuni mixte, comert, servicii
  - Vest: Str. Pasunii, locuinte individuale pe parcela proprie
  - Sud: Str. Abrud, locuinte individuale pe parcela proprie
  - Est: curti constructii, locuinte individuale pe parcela proprie
- Terenul este accesibil dinspre Calea Radnei si Str. Pasunii.

Situația juridică: Terenul din incinta studiată este format din 9 loturi având având categoria de folosință curti constructii, identificate după cum urmează: CF: 331596 –top 511/b-proprietate S.C. LIDL ; CF: 311751 –top. 510-511/a/1 proprietate S.C. LIDL; CF: 331658 –top. 510-511/a/2 proprietate S.C. LIDL; CF: 325866 –top. 508.509/b proprietate S.C. LIDL; CF: 325858 –top. 508.509/a proprietate S.C. LIDL; CF: 325864 –top. 416.417/a.2 proprietate S.C. LIDL; CF: 331663 –top. 416-417/a/1/2 proprietate S.C. LIDL; CF: 304537- top. 418-419/b –proprietate privată persoană fizică, acord notarial în favoarea S.C. LIDL pentru elaborare P.U.Z.; CF: 331585 –top. 418-419/a, proprietate privată persoană fizică, acord notarial în favoarea S.C. LIDL pentru elaborare P.U.Z. Suprafața totală rezultată din acte: 6307mp.

Poiectul propune amenajarea zonei având suprafața de 7.594 mp, conform măsurători (6307mp din acte), care are destinația actuală de locuințe și funcțiuni complementare astfel:

- zona Z1 având o suprafață de 5.977 mp pentru funcțiuni de comerț/servicii, prin desființarea construcțiilor existente în vederea amplasării unui spațiu comercial, pentru vânzarea de produse alimentare și nealimentare, amenajarea zonelor de acces auto, parcarilor aferente, zonei de circulație pietonală și auto, spații verzi. Construcțiile amenajate pe acest teren pot avea regim de înălțime max 9m (P+E parțial ), POT max:50%, CUT max 0.9;

- zona Z2 -pentru diferența de suprafață se propune pastrarea zonei de locuinte si functiuni complementare cu indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG –UTR 28, subzona Lmu28;

În această etapă sunt demarate procedurile legale pentru rectificarea diferenței de suprafață din acte cu suprafață din măsurători,

Echiparea tehnico-edilitară a obiectivului propus se va realiza prin racordarea la rețelele de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră și pluvială existente pe str. Pășunii și Calea Radnei;

Se propun două accese auto spre spațiul comercial: din calea Radnei- pentru aprovizionare, respectiv str. Pășunii- pentru consumatori.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

| Nr. crt | Organisme centrale/teritoriale interesate  | Nr. și data aviz            |
|---------|--|-----------------------------|
| 1       | Agencia pentru Protecția Mediului Arad   | 8632/01.07.2013             |
| 2       | Comisia de Sistematizare a Circulației din Municipiul Arad                         | 45209/T4/25.07.2013         |
| 3       | Direcția Tehnică –Serviciul Edilitar   | 38767/02.07.2013            |
| 4       | Enel Distribuție Banat   | 86877046/05.06.2013         |
| 5       | E-ON Gaz Distribuție SA  | 361/27.06.2013              |
| 6       | Compania de Apă Arad   | 7496/10.05.2013             |
| 7       | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldis" al Județului Arad -P.S.I. | 264/13/SU-AR din 05.07.2013 |
| 8       | Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad                                      | 706/17.07.2013              |
| 9       | ROMTELECOM   | 306/30.07.2013              |
| 10      | P.V. recepție O.C.P.I. Arad  | 659/01.08.2013              |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.07.2013, s-a emis Avizul tehnic nr. 8 / 25.07.2013.

În aceste condiții propunem Consiliului Local al Municipiului Arad aprobarea Planului Urbanistic Zonal: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,** urmând ca emiterea autorizației de construire pentru obiectivul de investiție să fie emisă numai după rectificarea suprafețelor din acte conform măsurătorilor .

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgăan

Șef serviciu  
ing. Melania Cojocăreanu

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare și amenajările aferente, locuințe și funcțiuni complementare**

Inițiatorul documentației – **SC LIDL ROMANIA SCS**

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh. Doriana Balogh, Proiect nr.283/2013

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

#### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

##### **1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

###### **La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z**

- prin adresa nr.28254 din 26.04.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC LIDL ROMANIA SCS solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul

[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 10.05.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 10.05.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 20.05.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

###### **La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent**

- prin adresa nr.39748 din 18.06.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC LIDL ROMANIA SCS solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 20.06.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.06.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.07.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

## **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

-Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

- În data de 20.06.2013 s-au trimis un număr de 15 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 04.07.2013.

## **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează:

- Dima Gheorghe și Cornelia- str.Dr.I.Suciu bl.7 sc.B ap.13 Arad
- Militar Claudia –str.Pășunii nr.9 Arad
- Vormittag anton și Livia –str.Pășunii nr.8 Arad
- Baba Florica –str.Pășunii nr.6 Arad
- Lupei Ioan și Olimpia – Spl.Gh.Magheru bl.304 sc.E ap.1 Arad
- Șirian Florentin și Carla –str.Pășunii nr.4 Arad
- Blaj Teodor și Maria –str.Pășunii nr.2 Arad
- Lazăr Virgiliu și Ana Maria -Calea Radnei nr.218 ap.1 Arad
- Iurcu Adrian și Doina – str.Săvârșin nr.8 bl.174 ap.1 Arad
- Cotulbea Ceciliu Ciprian și Maria –Calea Radnei nr.153 Arad
- Oieș Ioan și Maria – Calea Radnei nr.155 Arad
- David Gheorghe și Persida –Calea Radnei nr.155A Arad
- Coroiu Horea Traian și Ioana –sat.Horea nr.230, com.Vladimirescu
- Ranca Ioan –Calea Radnei nr.226 Arad
- Ross Ciupuligă Ioan și Floare –str.Abrud nr.70 Arad

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Ranca Ioan în data de 03.07.2013. Nu au fost formulate obiecții.

### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Prin adresa nr.42204 din 02.07.2013 dl. Blaj Teodor ne comunică faptul că va avea pretenții la renovarea casei daca vor apărea fisuri din cauza traficului greu ce va trece prin fata casei.

Au fost transmise copii de pe adresa 42204/02.07.2013 atât beneficiarului cât și proiectantului in data de 05.07.2013, cu solicitarea de a răspunde argumentat.

Prin adresa nr. 44799 din 12.07.2013 SC LIDL ROMANIA SCS răspunde sesizării primite cu precizarea că str. Pășunii este și în momentul de față deschisă traficului greu, iar parcare LIDL va fi construită de așa natură încât traficul prin aceasta nu va genera daune vecinătăților.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

**Arhitect Șef,**  
arh. Radu Drăgan

**Șef Serviciu,**  
ing. Melania Cojocăreanu

**Întocmit,**  
Angelica Giura