



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 223
din 14 august 2014
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
„Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E”, Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151,
inițiator: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 34300/11.06..2014 ;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad. 34300/05.06.2014 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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. 34300/11.06.2014 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.7 din 10.06.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art. 56 alin(1) și alin. (6) 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 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 cu 17 voturi și 2 abțineri (19 consilieri prezenți din totalul de 22).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin.(5) lit. „c”, alin. (9) și art. 45 alin. (2), din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151”, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, inițiator P.U.Z.: S.C. IMOVEST CLEAN S.A, elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Doriană Balogh, proiect nr. 311/2014, cu următoarele caracteristici:

- a). - Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 17.822 mp, proprietate privată, identificată prin:
 - Extras CF 341671 Arad; S teren: 16.525 mp; proprietar S.C. KAUF LAND ROMANIA (acord nr. 523/20.05.2014 pentru PUZ)
 - Extras CF 341672 Arad; S teren: 18 mp; proprietar S.C. KAUF LAND ROMANIA
 - Extras CF 340929 Arad; S teren: 1.225mp ; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
 - Extras CF 340931 Arad; S teren: 54 mp ; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- b).- Condiții de construire aprobate:
- c).- Funcțiuni: subzona Z1 - 16.597 mp: construcții comerciale;
subzona Z2 - 1.225 mp: mixte (locuire colectivă și servicii).
- d). -Regimul maxim de înălțime: pentru clădirea cu funcțiuni mixte 36,00 m față de C.T.S., respectiv D+P+8, și 12,00 m față de C.T.S., respectiv Parter înalt pentru construcția comercială.
- e) Indicatori urbanistici maximali pentru întreaga incintă studiată: P.O.T. 35,00 % ; C.U.T. 1,00.

Art.2. Realizarea străzii de legătură dintre Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși, precum și lucrările de echipare edilitară se vor realiza de către investitori, în condițiile legii, pe cheltuiala exclusivă a acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar S.C. IMOVEST CLEAN S.A și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Adrian-Cătălin LĂZURCĂ

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E**
- Număr proiect: 311/2014
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. IMOVEST CLEAN S.A.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. IMOVEST CLEAN S.A., cu sediul în Mun. Arad, B-dul Revoluției nr. 55, Et. 1, Ap.4. în vederea studierii condițiilor de amplasare a unei clădiri cu funcțiuni mixte (locuire colectivă și spații restrânse destinate serviciilor sau birourilor) într-o subzonă construcții comerciale, având ca vecinătăți subzone rezidențiale dense (blocuri P+10, P+18, P+4, locuințe individuale).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2313 din 23.12.2013 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasat la sud-vest față de Cala Aurel Vlaicu, cu acces direct dinspre aceasta, având o suprafață totală de 17.822 mp, conform Extraselor C.F. nr. 340929, 340931, 341671 și 341672 Arad.

La momentul solicitării Certificatului de urbanism, terenul studiat prin prezentul P.U.Z. era înscris în Extras C.F. nr. 340867 Arad, cu suprafața de **17.822 mp**. Ulterior obținerii C.U., terenul a fost dezmembrat în 4 parcele, astfel:

Extras Carte Funciară	Nr. cad	Suprafață	Proprietar
340929 Arad	340929	1.225 mp	S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
340931 Arad	340931	54 mp	S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
341671 Arad	341671	16.526 mp conf. măsurători (16.525 mp din acte)	S.C. KAUF LAND S.C.S.
341672 Arad	341672	18 mp	S.C. KAUF LAND S.C.S.
TOTAL		17.822 mp (din acte)	

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;

- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi și plantate;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 17-18 – subzonă unități industriale poluante IP17.

Această funcțiune - unități industriale poluante IP17 - a fost modificată prin P.U.Z. „Construire spațiu comercial P” în Isco17f construcții comerciale.

B. Planul Urbanistic Zonal „Construire spațiu comercial P”, aprobat prin HCLM Arad nr. 57/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită până în 2015 prin HCLM 121/2013.

- Funcțiunea dominantă: spații comerciale, prestări servicii și echipamente publice
- Isco17f – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii, sedii firme, servicii profesionale, locuire, parcaje, spații agrement
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă și servicii/birouri
- Interdicții permanente: unități industrie și depozitare

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Cartierul Aurel Vlaicu, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei cu aleași nume, este cel mai dens populat cartier al Municipiului Arad, datorită locuințelor colective în regim de înălțime P+4 ÷ P+10 construite începând din anii '60-'70, având o pondere majoră în peisajul arhitectural al cartierului.

Calea Aurel Vlaicu este o importantă arteră de circulație a municipiului, asigurând legătura dintre zona centrală a orașului și drumul național Arad-Nădlac DN 7. De-a lungul acestei artere au funcționat diversele centre industriale ale Aradului, cum sunt Fabrica de Mobilă, Întreprinderea Strungul, Fabrica de vagoane călători, Fabrica de spirt și drojdie, etc. Datorită evoluției economice a orașului, zonele industriale au fost relocate, iar terenurile aferente fabricilor menționate au fost – în marea majoritate – supuse unor reconversii funcționale, astfel încât terenul aferent acestora să fie utilizat la maximum de potențial. Datorită suprafețelor generoase de teren apărute de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, dar și a numărului mare de rezidenți ai cartierului, Calea Aurel Vlaicu a devenit o importantă arteră comercială a Aradului, de-a lungul căreia sunt funcționale astăzi 2 centre comerciale tip mall, numeroase spații comerciale de dimensiuni mici/medii, dar și showroom-uri ale diverselor reprezentanțe.

În particular, incinta studiată a fost printre ultimele zone de producție funcționale în cartierul Aurel Vlaicu, aceasta fiind propusă spre dezafectare și reconversie în zonă comercială prin inițiativa investitorului german LIDL S.C.S. prin Planul Urbanistic Zonal „Construire spațiu comercial P”. În zonă funcționează în prezent supermarketul LIDL. În incinta studiată este în curs de construire supermarketul Kaufland (Extras C.F. nr. 340930 Arad), iar pentru terenul înscris în Extrasul C.F. nr. 340929 Arad s-a obținut Autorizația de Construire nr. 376/07.05.2014 pentru o clădire cu funcțiuni mixte D+P+2E, în suprafață construită de 628 mp. Prezentul P.U.Z. este elaborat în scopul modificării indicatorilor urbanistici pentru incinta totală studiată (funcțiuni, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.).

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți nord, vest, sud - locuire colectivă și individuală, oferă bune premize pentru realizarea unei construcții cu funcțiune mixtă (dar predominant rezidențială), cu regim relativ mare de înălțime (D+P+8). Locația construcției propuse ocupă optim zona nordică a incintei, improprie realizării unor

construcții comerciale datorită configurației amplasamentului și a limitărilor impuse de zonele de parcare ale LIDL și de zonele de aprovizionare ale Kaufland.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la sud-vest de Calea Aurel Vlaicu, între zona Lebada și Fortuna. Dinspre Calea Aurel Vlaicu funcționează în prezent 2 accese carosabile la incintă, câte unul pentru fiecare din supermarket-urile propuse, cu intrare-ieșire dreapta. În zona accesului carosabil aferent Kaufland există o traversare pietonală semaforizată a străzii Calea Aurel Vlaicu și a liniilor de tramvai.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord-est: Calea Aurel Vlaicu
- Nord: stradă categoria III propusă, locuințe colective P+8, P+10
- Sud: locuințe individuale
- Vest: Str. C-tin Bâncuși, locuințe individuale și locuințe colective P+4

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în nord-vestul Mun. Arad, la sud de Calea Aurel Vlaicu, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, cu CTN = 110,40 NMN (nord) ÷ 109,80 NMN (sud).

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul este situat în Câmpia înaltă a Aradului, care se suprapune cu partea de est a Depresiunii Panonice.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se caracterizează prin formațiuni neogene, depuse transgresiv și discordant peste fundamentul cristalin. Neogenul prezintă un facies monoton, argilos-nisipos, având în partea superioară cuaternarul, constituit din aluviuni lacustre și fluviale, reprezentate prin nisipuri și pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prăfoase.

Hidrogeologic, amplasamentul nu se află în zona de influență a vreunui emisar, eventuale variații ale nivelului apei subterane putându-se datora doar variațiilor de volum ale precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \div 0,80\text{m}$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 11 foraje geotehnice, cu adâncimi cuprinse între 6m și 9m.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- sol vegetal de grosime $0,30\text{m} \div 1,40\text{m}$
- argilă prăfoasă cafeniu cenușie sau gălbuie plastic consistentă cuprinsă între adâncimile $1,40\text{m} \div 3,80\text{m}$
- complex argilos nisipos cu îmbogățiri locale, pământurile putând fi descrise ca argile nisipoase sau nisipuri argiloase, plastic consistente sau aflate la limita inferioară a domeiului „mediu îndesat”, cuprins între adâncimile $3,80\text{m} \div 6,00\text{m}$.

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor (sept. 2013), apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,80m. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Concluzii și recomandări:

- fundarea se poate executa direct pe terenul natural, la adâncimi mai mari de 1,40m
- stratul de fundare va fi argila prăfoasă cafeniu cenușie sau gălbuie plastic consistentă

- presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare sunt $P_{conv} = 200$ kPa corectată pentru $D_f = 1,10$ m și $b = 1,20$ m ÷ $1,50$ m
- presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare pentru căi de acces și platforme sunt $P_{conv\text{ barat}} = 290$ kPa necorectată pentru $D_f = 2,00$ m și $b = 0,60$ m

Recomandări:

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea de 1,40m. Se va lua în calcul $P_{conv}=280$ kPa pentru adâncimea de 2,00m și $b=1,00$ m.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția sud-est – nord-vest de Calea Aurel Vlaicu, cea mai solicitată arteră de circulație a municipiului, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Calea Aurel Vlaicu este de 30m, cu 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană destinată transportului în comun – linii tramvai. Calea Aurel Vlaicu aparține domeniului public, în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 2. Lucrările propuse la această arteră prin programul de dezvoltare BERD – Reabilitare transport urban, constând în refacerea sistemului rutier, refacerea infrastructurii și suprastructurii liniilor de tramvai, asigurarea semaforizării și refacerea rețelelor edilitare aflate în ampriza străzii – au fost finalizate, astfel încât Calea Aurel Vlaicu este în prezent complet modernizată, asigurând o bună fluență a traficului auto și un înalt grad de confort și siguranță a călătorilor în cadrul transportului public (linii tramvai).

În prezent a fost finalizată trecerea la nivel peste liniile de tramvai care să asigure accesul auto și pietonal facil la incintă, din orice direcție de deplasare.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire spațiu comercial P”, a fost propusă realizarea unei străzi de legătură între Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși, la nord de incinta studiată. Pentru aceasta, a fost dezmembrată din incinta inițială o suprafață de teren de cca. 820 mp.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinație comercială (spațiile comerciale LIDL și Kaufland), căi de comunicație (carosabile și petonale) și funcțiune rezidențială (blocuri P+8, P+10, P+4, dar și locuințe individuale P, P+1).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă. Funcțiunea dominantă a zonei (conform PUG și RLU aprobat) este cea rezidențială, cu funcțiuni complementare admise – comerț și servicii. Astfel, funcțiunile existente și propuse se susțin reciproc. Densitatea comercială în zonă este redusă, deși cartierul este dens populat.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume blocuri P+8, P+10, P+4, dar și locuințe individuale P, P+1 și centre comerciale – LIDL (clădire parter) și Kaufland (în curs de execuție).

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

Terenurile care compun incinta sunt proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. Imovest Clean S.A. și S.C. Kaufland S.C.S., conform Extraselor de Carte Funciară nr. 340929, 340931, 341671 și 341672 Arad. Dezmembrarea terenului cu rezultarea parcelei în suprafață de 54 mp, având nr. cad 340931, a fost efectuată pentru devierea unor conducte de gaze naturale, fără a impune sarcini în Extrasul CF nr. 340930, iar dezmembrarea terenului cu rezultarea parcelei în suprafață de 18 mp, având nr. cad 341672, a fost efectuată pentru amplasarea punctului de conexiune la Les existent, cu sarcini înscrise în Extrasul CF nr. 341672 Arad în favoarea S.C. Enel Distribuție Banat S.A. Extrasul CF nr. 340929 Arad (proprietar S.C. Imovest Clean S.A. 1.255 mp) este grevat de sarcini în favoarea Băncii Transilvania S.A. Cluj – Sucursala Arad.

Ținând cont de specificul investiției – construire clădire cu funcțiuni mixte, **disfuncționalitățile** remarcate în zonă nu sunt semnificative și se referă la limitarea posibilității amenajării locurilor de parcare la sol datorită poziției în cadrul incintei a clădirii propuse. Acest aspect poate fi contracarat prin amenajarea de parcaje la nivelul demisolului clădirii propuse.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există conducte de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu și Str. Hațeg există de linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune.

2.7. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de construirea unei clădiri cu funcțiuni mixte, zona fiind ocupată în prezent cu astfel de clădiri (blocuri P+8, P+10). Dimpotrivă, pentru dezvoltarea optimă a zonei studiate, se propune realizarea unui drum de legătură între Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși, investiție benefică pentru locatarii din zonă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiunea rezidențială completată de servicii profesionale.

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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Funcțiunea unități industriale poluante IP17 (UTR 17-18 conform PUG si RLU aprobat) - a fost modificată prin P.U.Z. „Construire spațiu comercial P” în Isco17f construcții comerciale.

- Funcțiunea dominantă: spații comerciale, prestări servicii și echipamente publice
- Isco17f – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii, sedii firme, servicii profesionale, locuire, parcaje, spații agrement
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă și servicii/birouri
- Interdicții permanente: unități industrie și depozitare
- P.O.T. maxim 85%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții. În incintă se află în curs de execuție Hipermagazinul Kaufland.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,40$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată (sept. 2013) la adâncimea de 3,80 m față de nivelul terenului actual. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- crearea străzii de legătură dintre Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși (în prelungirea Str. Hațeg), cu o lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, drum de categoria 3, cu raze de racord de 6,00m la carosabilul străzilor Calea Aurel Vlaicu și C-tin Brâncuși

- crearea unei alei pietonale care să facă legătura între clădirea cu funcțiuni mixtă propusă și hipermagazinul Kaufland existent

- sistematizare verticală
- amenajare acces carosabil în incintă din drumul nou propus
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul nou propus în prelungirea Str. Hațeg.

Structura rutieră propusă pentru realizarea străzii nou propuse va avea următoarea stratificație:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic BA16, cf. STAS 174-83
- 6 cm strat de legătură din mixtură bituminoasă BAD 25, cf. STAS 174-83
- 10 cm strat de bază din mixtură bituminoasă, cf. STAS 174-83
- GEOTEXTIL TENSAR ARG
- 20 cm strat de balast stabilizat cu ciment, cf. STAS 6400-84
- 30 cm strat de balast, cf. STAS 6400-84

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă.

Se vor amenaja trotuare prin care se asigure accesul pietonal la obiectivul ce se va realiza pe amplasament și platforme de parcare care sa deservească clădirea propusă. Aceste parcaje se vor realiza cu drum interior de circulație cu îmbrăcăminte asfaltică și parcări la 90°, cu îmbrăcăminte din dale de beton prefabricate.

Pe aceste platforme se prevede amplasarea gurilor de scurgere care să evacueze apele meteorice la canalizarea care se va executa.

Circulația se va reglementa prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor publice, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

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

Se propune realizarea unei clădiri cu funcțiuni mixte și a amenajărilor aferente:

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și pietonale, accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi și plantate;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

Zona studiată are **4,30 ha**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **17.822 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la crearea unui nou drum de acces, în prelungirea Str. Hațeg și la racordurile la utilitățile din zonă.

Zonificarea propusă cuprinde 2 zone, respectiv:

Z1 – 16.597 mp

Z2 – 1.225 mp

Principalele funcțiuni propuse pe zone sunt:

Z1

Ocupă aproape întregul teren, cu excepția zonei nordice și cuprinde exclusiv **dotări comerciale** și amenajări parcaje care să le deservească. Construcțiile descrise sunt în curs de execuție.

Construcții existente/propuse:

A. Hipermagazin Kaufland, P+mezanin, în zona sud-vestică a amplasamentului

Sc = 4.900mp

Sd = 6.000mp

Z2

Ocupă zona nordică a incintei studiate și este destinată **locuirii completată cu funcțiuni servicii**.

Construcții propuse:

A. Clădire cu funcțiune mixtă D+P+8 în zona nordică a amplasamentului

Sc = 650mp

Sd = 6.000mp

Construcția propusă va avea ca funcțiune principă funcțiunea rezidențială, completată cu servicii profesionale. Vor fi amenajate cca. **50 unități locative și spații pentru servicii**. La demisol vor fi amenajate parcaje suplimentare (sistem etajat) față de cele amenajate la sol. Clădirea va avea regimul de înălțime D+P+8 și va fi realizată din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri din cărămizi cu goluri verticale. Pentru accesul la construcție se vor realiza alei pietonale. La nord-est de clădire vor fi amenajate la sol un număr de 15 parcaje auto.

Zona liberă rămasă, având o pondere de 17,09% din suprafața totală a terenului studiat, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 5.550 mp

Sd total = 12.000

S total teren = 17.822 mp

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții comerciale P/P+mezanin	15.148	85,00	4.900	27,25
02.	Construcții propuse – clădire cu funcțiuni mixte D+P+8	-	-	650	3,65
03.	Platforme carosabile, parcaje	2.674	15,00	8.725	48,96
04.	Alei pietonale			500	2,80
05.	Zone verzi amenajate			3.047	17,09
TOTAL GENERAL		17.822	100	17.822	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Max. 85 %	35,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,00	1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extrase C.F. nr. 340929, 340930 și 340931 Arad (Nr. Cad 340929, 340930 și 340931)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință curți construcții, mărginită pe 3 laturi de drumuri publice.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este cuprins între 110,40 NMN (nord) și 109,80 NMN (sud). CTS preconizat este 113,48 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea cu funcțiuni mixte va fi amplasată în zona nordică a incintei (subzona Z2, respectiv Extras C.F. nr. 340929 Arad, cu laturile paralele cu ale clădirilor comerciale existente deja pe terenul studiat (Z1). Perimetral sunt amenajate alei pietonale și zone verzi.

Acest amplasament se află în vecinătatea unor construcții destinate locuirii colective având un regim de înălțime similar: P+8, P+10.

Clădirea comercială P este amplasată în sud-vestul subzonei Z1 (Extras C.F. nr. 340930 Arad), având laturile paralele cu axa Căii Aurel Vlaicu.

3.5.3. Regimul de aliniere

Clădirea cu funcțiuni mixte (subzona Z2) va fi amplasată la min. 3,50 m și max. 5,00 m față de limita nord-vestică a parcelei, înspre drumul propus în prelungirea Str. Hațeg. Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirii.

Aliniamentele construcției comerciale (subzona Z1), în curs de execuție, sunt de min. 2,00 m și max. 17,00 m față de Str. C-tin Brâncoveanu, respectiv min. 90,00 m față de frontul stradal la Calea Aurel Vlaicu.

Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiuni mixte:

- nord-est: min. 12,00 m față de limita nord-estică a incintei
- sud-est: 2,00 m față de limita de proprietate
- sud-vest: min. 2,00 m față de limita de proprietate dinspre parcelele avînd nr. cad 340930
- nord-vest: min. 2,00 m ÷ max. 5,00 m

Aliniamente minime obligatorii clădire comercială:

- nord-est (spre Calea Aurel Vlaicu): min. 88,00 m față de limita nord-est a incintei
- sud: 5,00 m față de limita de proprietate
- vest: min. 2,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. C-tin Brâncuși
- nord-vest: min. 2,00 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădirea cu funcțiuni mixte este de 36,00 m față de C.T.S., respectiv D+P+8, și 12,00 m față de C.T.S., respectiv Parter înalt pentru clădirea hipermarketului.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate **pentru întreaga incintă studiată**:

- P.O.T. 35,00 %
- C.U.T. 1,00

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 17,09% din aria întregii incinte studiate, conform Deciziei de încadrare a APM Arad nr. 4686/18.04.2014. În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor comerciale se realizează de la rețeaua de apă PE-HD PE100, Pn6, Dn200mm existentă pe Calea Aurel Vlaicu, printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate.

Alimentarea cu apă potabilă a clădirii cu funcțiuni mixte se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe domeniul public din zona străzii nou propuse în prelungirea Str. Hațeg.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la construcțiile comerciale și de la clădirea cu funcțiuni mixte vor fi deversate în colectorul menajer existent pe Calea Alurel Vlaicu.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor comerciale și ale clădirii cu funcțiuni mixte, cât și de pe platformele de parcare, vor fi deversate în colectorul pluvial existent pe Calea Alurel Vlaicu.

Apele pluviale rezultate de pe platformele de parcare vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare din incintă (din tuburi PVC, sau polipropilenă cu Dn 110 – 800 mm) spre cămine de vizitare și în final într-un separator de hidrocarburi cu decantor de nămol, amplasat la limita de proprietate. Din Separatorul de hidrocarburi apele convențional curate se vor deversa în rețeaua publică pluvială existentă pe Calea Alurel Vlaicu.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza print bransamente separate de presiune joasă din polietilena, cuplat la conducta de distribuție existentă de presiune joasă amplasată pe Str. C-in Brâncuși.

Spațiile comerciale și cele rezidențiale/funcțiuni mixte vor avea centrale termice proprii, amplasate în zone special amenajate.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori, obiectivele propuse a fi construite în zona studiată vor avea un post de transformare 20/0,4 kV propriu. Se propune ca alimentarea cu energie electrică a postului de transformare să se facă din linia electrică subterană de medie tensiune existentă pe Str. Hațeg.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul lipsei tensiunii în rețea, obiectivele comerciale din zona studiată vor fi dotate cu grupuri electrogene proprii, amplasate în spațiile tehnice ale clădirilor, care vor acoperi necesarul de putere electrică atât pentru consumatorii vitali (stații de pompare de incendiu, iluminat de evacuare, etc.) cât și pentru cei nevitali.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentare ascensoare și scări rulante, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.). Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Pentru fiecare obiectiv, alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii respective, prin intermediul tablourilor electrice secundare amplasate pe nivele și împărțite pe zone. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja în cadrul platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 200 m față de incintă cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol 214 locuri parcare, care să deservească spațiile comerciale (subzona Z1), iar pentru clădirea cu funcțiuni mixte (subzona Z2) vor fi amenajate 20 parcaje la sol în vecinătatea construcției, suplimentate de parcaje amenajate la demisolul clădirii, aproximativ un loc de parcare/unitate locativă și servicii (minim 50 parcaje).

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;

- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme înelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad).

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu se propune realizarea unor perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Funcțiunea unități industriale poluante IP17 (UTR 17-18 conform PUG și RI.U aprobat) - a fost modificată prin P.U.Z. „Construire spațiu comercial P” în Isco17f construcții comerciale. Datorită funcțiunii rezidențiale predominantă pentru UTR 17-18, completată de funcțiunea comercială în subzona studiată, considerăm oportună și ca o continuare firească a dezvoltării zonei investiția într-o clădire cu funcțiuni mixte – locuire și servicii profesionale. Interdicțiile permanente sunt unități industrie și depozitare.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Calea Aurel Vlaicu: categoria de interes local
- Magistrale utilități, dispuse de-a lungul stăzii Cala Aurel Vlaicu: categoria de interes local

Intervențiile la dotările de interes public existente se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Calea Aurel Vlaicu și străzi colectoare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

În zona studiată, la nord de incintă, a fost dezembrată o suprafață de teren de cca. 825 mp, în vederea creării unui drum colector nou, în prelungirea Str. Hațeg, care să facă legătura între Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși. Statutul juridic al acestuia a fost reglementat anterior întocmirii prezentului P.U.Z., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

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.Z. „Construire spațiu comercial P”, aprobat prin HCLM Arad nr. 57/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită până în 2015 prin HCLM 121/2013. Prevederile actualului PUZ preiau caracteristicile din PUZ aprobat – zonă rezidențială și P.U.Z. - spații comerciale, prestări servicii și echipamente publice.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – comerț, construcții cu funcțiuni mixte;

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, 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 al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea comerțului și serviciilor din municipiu, deci cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Aurel Vlaicu, dar și al întregului oraș.

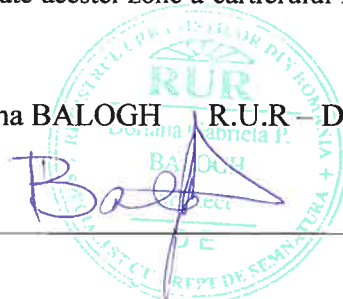
Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

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;
- 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 arhitecturale să confere personalitate acestei zone a cartierului Aurel Vlaicu.

Întocmit:

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 17-18

AFERENT P.U.Z. Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea administrației locale 215/2001 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor prevăzute în **PUZ Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E**, pe terenuri proprietate privată, conform C.F. nr. 340929 Arad (nr. cad 340929), amplasament adiacent străzii Hațeg, proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A. și C.F. 340931 Arad (nr. cad 340931), amplasament adiacent străzii Calea Aurel Vlaicu, proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A., respectiv C.F. nr. 341671 Arad (nr. cad 341671), amplasament cuprins între străzile Calea Aurel Vlaicu și C-tin Brâncuși, proprietar S.C. KAUF LAND S.C.S. și C.F. nr. 341672 Arad (nr. cad 341672), amplasament adiacent străzii Hațeg, proprietar S.C. KAUF LAND S.C.S.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Se vor asigura utilitățile necesare funcționării obiectelor propuse conform avizelor obținute, fără a fi afectat mediul înconjurător
- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de Reglementări urbanistice
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile cu marcaje rutiere impuse de avizul de drumuri
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare (post de transformare electric, stație pompare ape pluviale, separator hidrocarburi, etc.)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirea cu funcțiuni mixte va fi amplasată la min. 2,00 m față de limita nord-vestică a parcelei, înspre drumul propus în prelungirea Str. Hațeg. Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirii.

Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiuni mixte:

- nord-est: min. 12,05 m față de limita nord-estică a incintei
- sud-est: 2,00 m față de limita de proprietate
- sud-vest: min. 2,00 m față de limita de proprietate dinspre parcelele avînd nr. cad 340929 și 340930
- nord-vest: min. 2,00 m + max. 5,00 m

Aliniamente minime obligatorii clădire comercială:

- nord-est (spre Calea Aurel Vlaicu): min. 88,00 m față de limita nord-est a incintei
- sud: 5,00 m față de limita de proprietate
- vest: min. 2,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. C-tin Brâncuși
- nord-vest: min. 2,00 m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Se va realiza un drum public colector la nord de incintă, pentru legătura auto dintre Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși, în prelungirea străzii Hațeg
- Se va realiza acces carosabil la clădirea cu funcțiuni mixte din drumul propus la nord de incintă, atât pentru parcajele la sol, cât și pentru accesul auto la demisol
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Arad – Serviciul rutier
- Fiecare construcție va avea acees principal și secundar dinspre platformele amenajate la sol
- Se vor amenaja cca. 20 locuri de parcare la sol pentru clădirea cu funcțiuni mixte și cca. 50 locuri de parcare la demisol (parcare sistem suprapus), respectiv câte un loc de parcare/unitate locativă și servicii și 214 locuri parcare pentru construcția comercială, respectiv câte un loc de parcare la 40 mp arie desfășurată complexe comerciale de peste 2.000 mp. Parcarea spațiului comercial are un număr de parcaje excedentar cu 90 locuri.
- Se va amenaja un acces pietonal de lățime minim 1,20m, care să asigure legătura între hipermarket și clădirea cu funcțiuni mixte.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Rețelele edilitare sanitare exterioare au fost în principal amplasate pe un traseu culoar grupat în zona frontului stradal pentru clădirea cu funcțiuni mixte
- Rețelele electrice exterioare au fost amplasate pe un traseu culoar grupat în zonele periferice ale terenului
- Clădirea cu funcțiuni mixte și cea comercială vor avea rețele independente de alimentare cu utilități, contorizate separat
- Apele meteorice de pe platforme și parcaje vor fi canalizate și dirijate spre canalizarea pluvială a incintei și se vor evacua obligatoriu prin separatoare de grăsimi petroliere în sistemul centralizat de pe Calea Aurel Vlaicu
- Alimentarea cu apă a clădirii cu funcțiuni mixte se va realiza de la rețeaua publică existentă pe Str. Hațeg, iar a centrului comercial – de la rețeaua existentă pe Calea Aurel Vlaicu
- Va fi prevăzută o rețea de hidranți exteriori, al căror debit de stingere va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face gravitațional colectorul menajer existent pe Calea Aurel Vlaicu
- Alimentarea cu energie electrică a clădirii cu funcțiuni mixte se va realiza de la postul de transformare existent pe Str. Hațeg, printr-o linie electrică subterană de joasă tensiune.
- Alimentarea cu energie electrică a centrului comercial se va realiza de la postul de transformare existent pe Str. Hațeg, printr-o linie electrică

subterană de medie tensiune, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă 20 kV/0,4kV.

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

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.

P.O.T. propus = 35,00% - procent mediu **pentru întreaga incintă**

C.U.T. propus = 1,00 – coeficient mediu **pentru întreaga incintă studiată**

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

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

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

Terenul va fi împrejmuit cu materiale de preferință transparente.

Fiecare clădire propusă va fi deservită de alei pietonale.

Se vor amenaja zone verzi suprafață de minim 17,09% din aria întregii incinte studiate, conform Deciziei de încadrare a APM Arad nr. 4686/18.04.2014. În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Conform Regulamentului PUG Arad aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 17-18 – subzonă unități industriale poluante IP17, modificată prin P.U.Z. „Construire spațiu comercial P” în Isco17f construcții comerciale.

Unitatea principală are destinația instituții publice și servicii de interes general – Isco17f, iar funcțiunea secundară este mixtă: locuire și funcțiuni complementare – LI17m.

Subunități:

Hipermagazin parter înalt cu mezanin – Isco

Construcții rezidențiale D+P+8 cu funcțiuni mixte – LI

Tehnico-edilitare - TE

Căi de comunicație drumuri pe domeniul public – Cp

Zone verzi amenajate – SP1, SP2

Platforme pentru parcaje autoturisme și pietonale – P1, P2

Platformă aprovizionare – Pa

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

SUBZONA Z1 – construcții comerciale

Isco – hipermagazin parter înalt cu mezanin

- destinație: comerț cu deamănuntul, depozitare
- regim de înălțime P/P+M, înălțime maximă 12,0m
- aliniament obligatoriu minim 88,00 m față de frontul stradal (Calea Aurel Vlaicu)
- se va asigura acces principal si acces secundar, precum și rampe de încărcare-descărcare

- P.O.T. subzonă max. 35%

SP1 – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 3+5 % din suprafața subzonei

P1 – platforme parcaje autoturisme

- se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme clienți și personal, astfel: se va prevedea minim un loc de parcare la o suprafață de 40 mp, pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 2.000 mp
- datorită numărului de parcaje excedentar față de minimul necesar, parcajul spațiului comercial va putea fi utilizat și de către locatarii clădirii cu funcțiuni mixte propusă în aceeași incintă
- în zona accesului principal se vor amenaja alei pietonale

Pp – alei pietonale

- se va amenaja o alee pietonală de lățime min. 1,20 m, care să asigure legătura pietonală între hipermarket și clădirea cu funcțiuni mixte.

Pa – platformă aprovizionare

- se va amenaja o platformă pentru aprovizionare cu acces dinspre Str. Hațeg

TE – tehnico-edilitare

- instalații sanitare exterioare – canalizare pluvială: separator hidrocarburi
- instalații sanitare exterioare – canalizare menajeră și rezervă incendiu: rezervă incendiu, cameră grup pompare pentru combaterea incendiilor
- instalații electrice exterioare – post transformare în anvelopă

Zona Z2 – funcțiuni mixte (rezidențial și funcțiuni complementare)

LI17m – construcții funcțiuni mixte

- destinație: rezidențială și funcțiuni complementare (servicii, birouri)
- spații tehnice la demisolul clădirii
- parcaje auto la demisolul clădirii
- regim de înălțime D+P+8E, înălțime maximă 36,0m
- aliniament obligatoriu minim 2,00 m + maxim 5,00 m față de frontul stradal (Str. Hațeg)
- P.O.T. subzonă max. 51,80%
- se va asigura acces principal și acces secundar

SP2 – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi în suprafață minimă de 2 mp/locatar

P2 – platforme parcaje autoturisme și trotuare

- se vor amenaja min. 50 locuri de parcare pentru autoturisme, amenajate atât la sol, cât și la demisolul clădirii
- în jurul clădirii se vor amenaja alei pietonale

Cp – căi de comunicație pe domeniul public

- pe suprafața de teren cedată domeniului public, va fi amenajată prelungirea Str. Hațeg, care să asigure legătura rutieră între Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși

- prospectul străzii propuse va fi de aprox.10,80m, cu banda carosabilă de lățime 7,00m, cu dublu sens

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în **P.U.Z. este UTR 17**, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Proiectant,
Arh. Doriană Balogh





Parcela (Lot1) Cc			
Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur		Lungimi latari (1,1+1)
X [m]	Y [m]		
49	528596.0963	214487.3129	11.362
48	528599.3179	214489.0915	23.579
47	528575.7383	214390.8320	11.165
46	528569.2927	214371.7896	2.674
59	528568.9070	214370.0135	25.521
60	528547.9554	214385.1710	13.674
51	528555.9690	214380.2640	34.151
50	528575.5010	214423.9520	28.010
S(Lot1)=1225.90mp P=48,53m			

Parcela (Lot3) Cc			
Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur		Lungimi latari (1,1+1)
X [m]	Y [m]		
9	528467.8853	214541.3203	22.728
14	528454.6994	214522.8381	9.281
13	528458.3950	214531.3310	3.959
12	528459.7880	214534.6900	9.638
11	528463.6117	214543.4531	9.383
10	528463.7320	214543.7310	4.862
S(Lot3)=54.67mp P=48,31m			

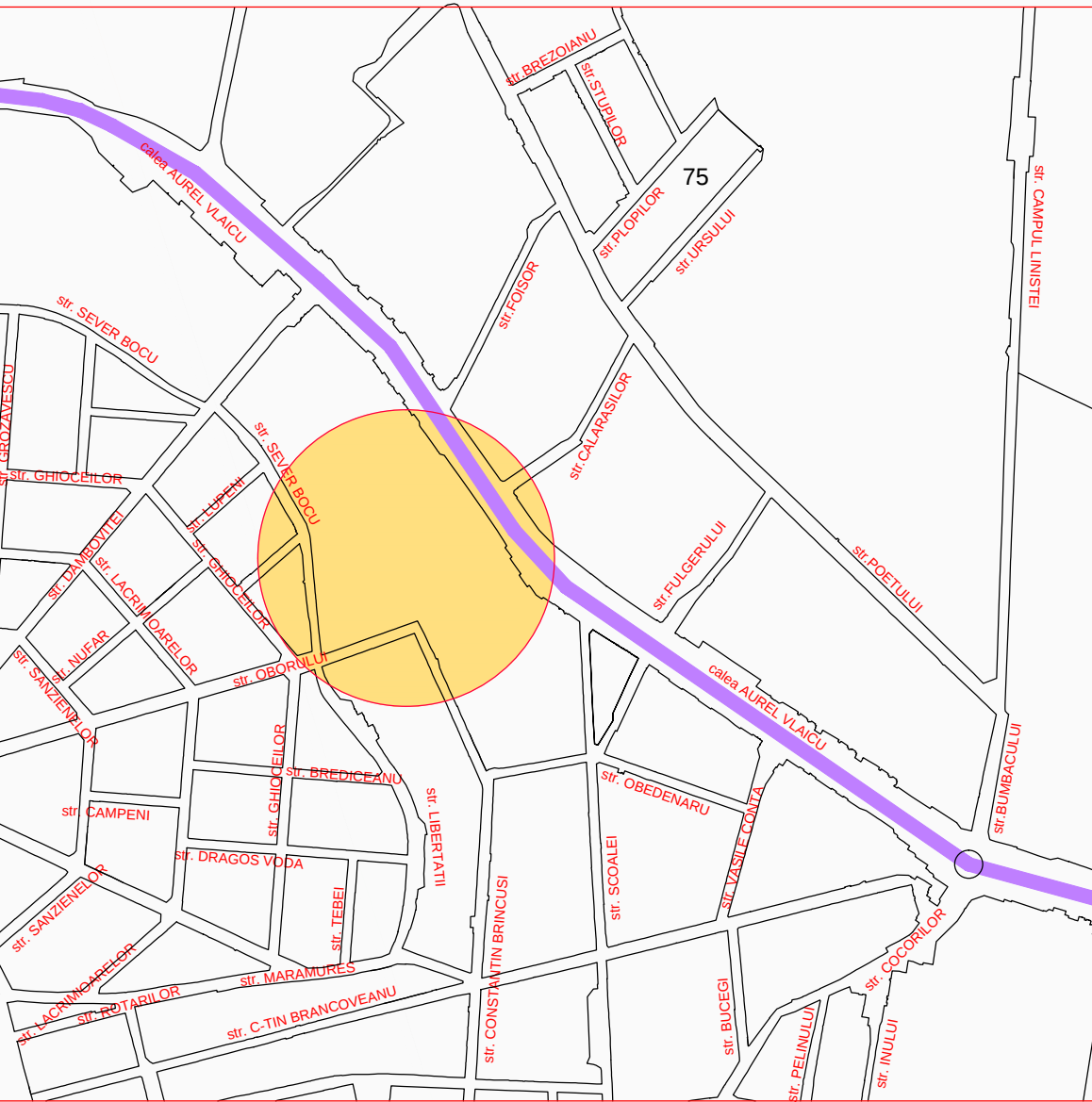
Parcela (Lot2) Cc			
Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur		Lungimi latari (1,1+1)
X [m]	Y [m]		
52	528545.2080	214381.9000	4.832
68	528547.5654	214385.1710	25.521
55	528550.6078	214370.0135	9.933
45	528567.5602	214369.2515	14.988
44	528559.4057	214357.7557	51.199
43	528541.4446	214332.2200	2.795
42	528538.9890	214333.3999	9.472
41	528538.4789	214333.5979	9.958
40	528537.6640	214333.9849	79.345
39	528528.6502	214356.8523	6.302
38	528458.5200	214369.6370	40.138
37	528422.5520	214384.7779	2.742
36	528428.0470	214385.9390	4.131
35	528415.1880	214387.5590	2.675
34	528413.7070	214389.5700	14.162
33	528400.8890	214394.4170	1.429
32	528399.4730	214394.9299	8.336
31	528403.2590	214401.1290	13.888
30	528409.7230	214414.4299	6.468
29	528411.2150	214420.7140	24.959
28	528428.6759	214443.6599	9.615
27	528428.6650	214442.8779	11.968
26	528425.5949	214453.7589	7.646
25	528425.6108	214463.7459	9.954
24	528427.7250	214461.1179	9.972
23	528428.0870	214461.9139	9.952
22	528428.9849	214461.5439	6.898
21	528431.7660	214467.8439	13.906
20	528437.4489	214480.6940	8.577
19	528437.7719	214481.3629	11.597
18	528442.4189	214491.0919	18.623
17	528449.8600	214509.0599	11.453
16	528454.4419	214510.5560	1.186
15	528453.4300	214520.0039	3.988
14	528454.6994	214522.8381	22.728
9	528467.8853	214541.3203	4.517
8	528471.7520	214539.8539	9.899
7	528471.7559	214539.8719	3.153
6	528474.3250	214537.1470	15.882
5	528487.8380	214528.7789	14.319
4	528489.6118	214529.6379	2.947
3	528502.6589	214518.9859	2.972
2	528503.7440	214517.7899	13.881
1	528503.2769	214510.0620	38.954
58	528546.4990	214452.1599	15.943
57	528531.5170	214470.9399	1.653
56	528538.6549	214477.5700	16.807
55	528521.2590	214463.6399	9.983
54	528528.8889	214463.9859	56.405
53	528489.3550	214416.3189	65.006
S(Lot2)=16543.39mp P=481,63m			

P.U.Z. Construire cladire functiuni mixte D+P+8

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151

5 REGLEMENTARI URBANISTICE mobile

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:10.000



BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUIS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII COMERCIALE P/P+mezanin	15.148	85,00	4.900	27,50
2 CONSTRUCTII PROPUSE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE D+P+8	—	—	650	3,65
3 PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	—	—	8.725	48,96
4 ALEI PIETONALE	2.674	15,00	500	2,80
5 ZONE VERZI AMENAJATE	—	—	3.047	17,09
TOTAL GENERAL	17.822	100%	17.822	100%

INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	85,00 %	35,00 %
C.U.T.	1,00	1,00

LEGENDA :

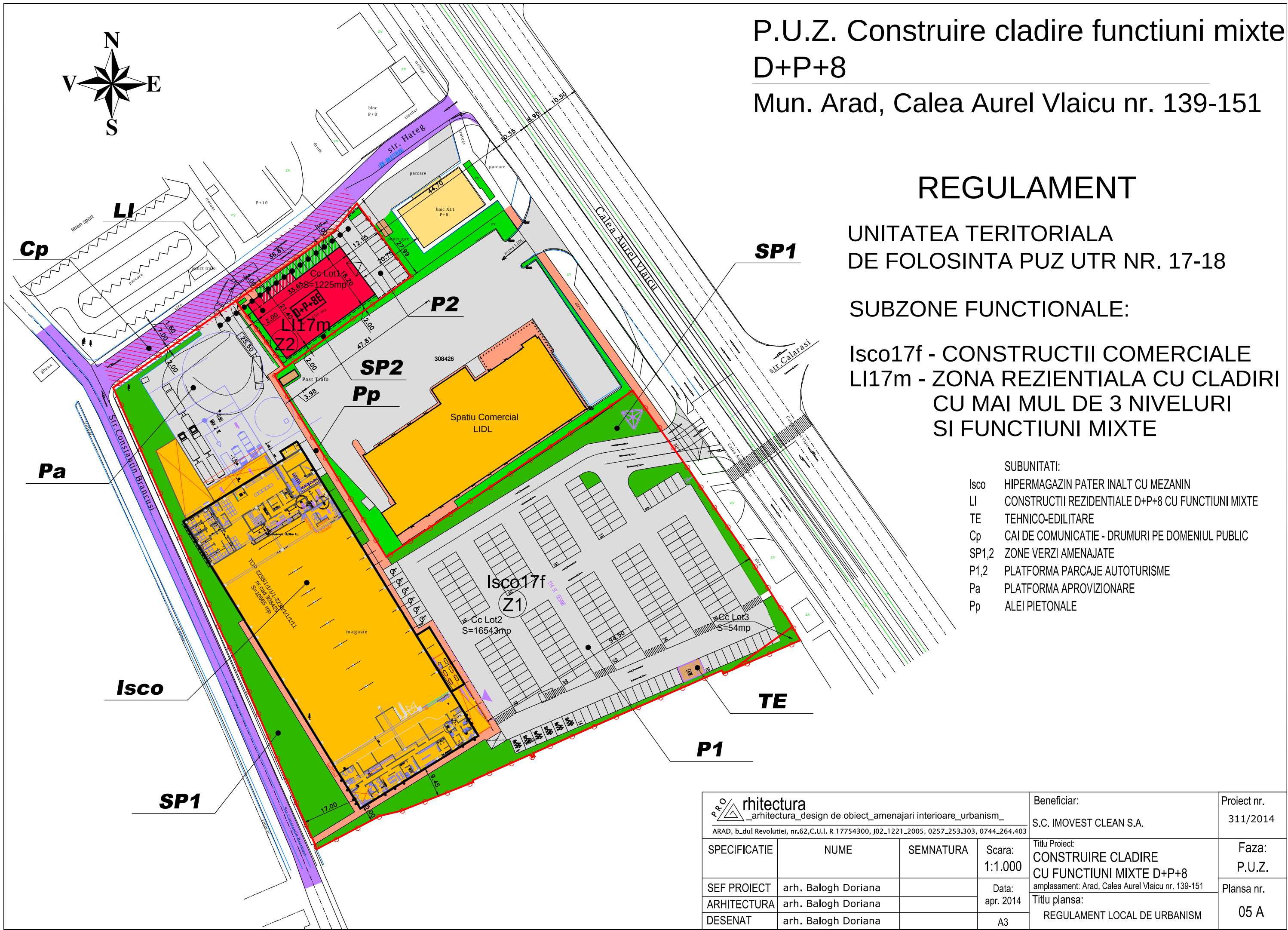
LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 17.822 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 4,30 ha

ZONIFICARE

- CONSTRUCTII COMERCIALE P/P+mezanin EXISTENTE
- ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CONSTRUCTIE FUNCTIUNI MIXTE D+P+8 PROPUISA
- CAROSABILE
- TERASAMENT LINII TRAMVAI
- ALEI PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- PARCAJE INIERBATE
- ALINIAMENT STRADAL min. 2.00 m - max. 5.00 m CLADIRE D+P+8 PROPUISA
- CONTUR DEMISOL CLADIRE POPUSA

rhitectura arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism ARAD, b-ului Revolutiei, nr.62.C.U.I.R 17754300, 002_1221_2005, 0257_253.303, 0741_264.403				Beneficiar: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.	Proiect nr. 311/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE D+P+8	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: apr. 2014	Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151	Plansa nr.
ARHITECTURA	arh. Balogh Doriana			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILAREE	04 A
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A1		



PRO rhitectura _arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_ ARAD, b_dul Revolutiei, nr.62,C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0257_253.303, 0744_264.403				Beneficiar: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.	Proiect nr. 311/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	Titlu Proiect: CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE D+P+8 amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: apr. 2014	Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Plansa nr. 05 A
ARHITECTURA	arh. Balogh Doriana				
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A3		

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.163/12.06.2014

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E, Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151, inițiator: S.C.
IMOVEST CLEAN S.A.

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 34300/11.06..2014 ;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad. 34300/05.06.2014 în conformitate cu prevederile Ord.M.D.R.T. 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. 34300/11.06.2014 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.7 din 10.06.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art. 56 alin(1) și alin. (6) 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 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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. (1), alin.(5) lit. c), alin. (9) și art. 45 alin. (2), din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „**Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151**”, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, inițiator P.U.Z.: S.C. IMOVEST CLEAN S.A, elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Doriană Balogh, proiect nr. 311/2014, cu următoarele caracteristici:

- a). - Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 17.822 mp, proprietate privată, identificată prin:
 - Extras CF 341671 Arad; S teren: 16.525 mp; proprietar S.C. KAUF LAND ROMANIA (acord nr. 523/20.05.2014 pentru PUZ)
 - Extras CF 341672 Arad; S teren: 18 mp; proprietar S.C. KAUF LAND ROMANIA
 - Extras CF 340929 Arad; S teren: 1.225mp ; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
 - Extras CF 340931 Arad; S teren: 54 mp ; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- b).- Condiții de construire aprobate:
- c).- Funcțiuni: subzona Z1 - 16.597 mp: construcții comerciale;

subzona Z2 - 1.225 mp: mixte (locuire colectivă și servicii).

d). -Regimul maxim de înălțime: pentru clădirea cu funcțiuni mixte 36,00 m față de C.T.S., respectiv D+P+8, și 12,00 m față de C.T.S., respectiv Parter înalt pentru construcția comercială.

e) Indicatori urbanistici maximali pentru întreaga incintă studiată: P.O.T. 35,00 % ; C.U.T. 1,00.

Art.2. Realizarea străzii de legătură dintre Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși, precum și lucrările de echipare edilitară se vor realiza de către investitori, în condițiile legii, pe cheltuială exclusivă a acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar S.C. IMOVEST CLEAN S.A și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea

Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism: Construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E, Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151

Inițiator: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Doriană Balogh, proiect nr. 311 / 2014,

Suprafața terenului reglement prin PUZ: 17.822 mp, conform extrase CF: 341671; CF 340929; CF340931; CF 341672 Arad

Având în vedere că documentația este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2313 din 23.12.2013 emis de către Primarul municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportuna adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal cu următoarele condiții de construire:

- **Funcțiuni propuse** pe zone sunt:

Z1 - 16.597 mp: dotări comerciale și amenajări parcaje care să le deservească.

Z2 - 1.225 mp: locuire colectivă completată cu funcțiuni servicii.

- **Regimul maxim de înălțime:** pentru clădirea cu funcțiuni mixte 36,00 m față de C.T.S., respectiv D+P+8, și 12,00 m față de C.T.S., respectiv Parter înalt pentru construcția comercială.

Indicatori urbanistici maximali pentru întreaga incintă studiată:

P.O.T. 35,00 %

C.U.T. 1,00

- amenajare pentru clădirea cu funcțiuni mixte a min. 50 locuri de parcare la sol și la demisol (parcare sistem suprapus) și 214 locuri parcare la sol pentru construcția comercială.

- crearea străzii de legătură dintre Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși (în prelungirea Str. Hațeg), cu o lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m,

P R I M A R
Gheorghe FALCĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ şi RLU aferent: Construire clădire cu funcţiuni mixte D+P+8E, Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151

Beneficiar: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Doriană Balogh, proiect nr. 311 / 2014

Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, la sud-vest de Calea Aurel Vlaicu, cu acces direct dinspre aceasta, între zona Lebada şi Fortuna. Vecinătăţile amplasamentului sunt:

Nord-est: Calea Aurel Vlaicu

Nord: stradă categoria III propusă, locuinţe colective P+8, P+10

Sud: locuinţe individuale

Vest: Str. C-tin Bâncuşi, locuinţe individuale şi locuinţe colective P+4

Situaţia juridică a terenului

Terenul reglementat prin PUZ are o suprafaţă totală de 17.822 mp, iar la momentul iniţierii P.U.Z. era înscris în Extras C.F. nr. 340867 Arad, proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Pe parcursul elaborării documentaţiei, o parte a terenului a fost instrăinat şi dezmembrat iar situaţia juridică actuală se prezintă astfel:

- Extras C F 341671 Arad; S teren: 16.525 mp; proprietar S.C. KAUF LAND ROMANIA
- Extras C F 340929 Arad; S teren: 1.225mp ; proprietar S.C. S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 340931 Arad; S teren: 54 mp ; proprietar S.C. S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 341672 Arad, S teren: 18mp; proprietar S.C. KAUF LAND ROMANIA

Anexat documentaţiei este prezentat şi acordul S.C. KAUF LAND ROMANIA cu privire la prezenta documentaţie PUZ.

Descrierea soluţiei propuse

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 şi are ca obiect stabilirea condiţiilor de amplasare a unei clădiri cu funcţiuni mixte (locuire colectivă şi spaţii restrânse destinate serviciilor sau birourilor) într-o subzonă construcţii comerciale, având ca vecinătăţi subzone rezidenţiale dense (blocuri P+10, P+8, P+4, locuinţe individuale)

Reglementări urbanistice actuale

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Arad aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 17-18 – subzonă unităţi industriale poluante IP17. Această funcţiune a fost modificată în zonă comercială prin Planul Urbanistic Zonal „Construire spaţiu comercial P”, aprobat prin HCLM Arad nr. 57/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită până în 2015 prin HCLM 121/2013, iniţiator S.C. LIDL S.C.S.

În zonă funcționează în prezent supermarketul LIDL. În incinta studiată este în curs de construire supermarketul Kaufland (Extras C.F. nr. 340930 Arad), iar pentru terenul înscris în Extrasul C.F. nr. 340929 Arad s-a obținut Autorizația de Construire nr. 376/07.05.2014 pentru o clădire cu funcțiuni mixte D+P+2E, în suprafață construită de 628 mp.

Prezentul P.U.Z. este elaborat în scopul modificării indicatorilor urbanistici pentru incinta totală studiată (funcțiuni, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.).

Zonificarea propusă cuprinde 2 zone, respectiv:

Z1 – 16.597 mp

Z2 – 1.225 mp

Principalele funcțiuni propuse pe zone sunt:

-Z1 cuprinde exclusiv dotări comerciale și amenajări parcaje care să le deservească. Construcțiile sunt în curs de execuție: Hipermagazin Kaufland, P+mezanin, în zona sud-vestică a amplasamentului

-Z2 locuire colectivă completată cu funcțiuni servicii.

Construcții propuse în subzona Z2: Clădire cu funcțiune mixtă D+P+8, amplasată în zona nordică a incintei cu laturile paralele cu ale clădirilor comerciale existente deja pe terenul studiat (Z1). Construcția propusă va avea ca funcțiune principă funcțiunea rezidențială, completată cu servicii profesionale. Vor fi amenajate cca. 50 unități locative și spații pentru servicii. La demisol vor fi amenajate parcaje suplimentare (sistem etajat) față de cele amenajate la sol.

Perimetral sunt amenajate alei pietonale și zone verzi.

Zona liberă rămasă, având o pondere de 17,09% din suprafața totală a terenului studiat, va fi amenajată ca zonă verde.

Regimul de aliniere față de limite de proprietate ale parcelelor:

Aliniamente minime obligatorii clădire comercială (subzona Z1):

- nord-est (spre Calea Aurel Vlaicu): min. 88,00 m față de limita nord-est a incintei
- sud: 5,00 m față de limita de proprietate
- vest: 2,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. C-tin Brâncuși
- nord-vest: min. 2,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiuni mixte (subzona Z2):

- nord-est: min. 12,00 m față de limita nord-estică a incintei
- sud-est: 2,00 m față de limita de proprietate
- sud-vest: min. 2,00 m față de limita de proprietate dinspre parcelele având nr. cad 340930
- nord-vest: min. 2,00 m

Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădirea cu funcțiuni mixte este de 36,00 m față de C.T.S., respectiv D+P+8, și 12,00 m față de C.T.S., respectiv Parter înalt pentru clădirea hipermarketului.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru întreaga incintă studiată:

P.O.T. 35,00 %

C.U.T. 1,00

Pentru subzona Z2 s-a stabilit P.O.T. max. 51,80%

Accese carosabile, pietonale, parcaje

Zona studiată este străbătută pe direcția sud-est – nord-vest de Calea Aurel Vlaicu, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri.

Dinspre Calea Aurel Vlaicu funcționează în prezent 2 accese carosabile la incintă, câte unul pentru fiecare din supermarket-uri, cu intrare-ieșire dreapta. În zona accesului carosabil aferent Kaufland există o traversare pietonală semaforizată a străzii Calea Aurel Vlaicu și a liniilor de tramvai.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției:

-crearea străzii de legătură dintre Calea Aurel Vlaicu și Str. C-tin Brâncuși (în prelungirea Str. Hațeg), cu o lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, drum de categoria 3,

cu raze de racord de 6,00 m la carosabilul străzilor Calea Aurel Vlaicu și C-tin Brâncuși.

-amenajare acces carosabil din drumul nou propus la clădirea cu funcțiuni mixte, atât pentru parcajele la sol, cât și pentru accesul auto la demisol

-Se va amenaja un acces pietonal de lățime minim 1,20m, care să asigure legătura între hipermarket și clădirea cu funcțiuni mixte.

- se va amenaja o platformă pentru aprovizionare construcție comercială cu acces dinspre Str. Hațeg

- Se vor amenaja pentru clădirea cu funcțiuni mixte mim. 50 locuri de parcare la sol și la demisol (parcare sistem suprapus), respectiv câte un loc de parcare/unitate locativă și servicii și 214 locuri parcare la sol pentru construcția comercială, respectiv câte un loc de parcare la 40 mp arie desfășurată complexe comerciale de peste 2.000 mp.

Echiparea edilitară

-Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a clădirii cu funcțiuni mixte se va realiza de la rețeaua publică existentă pe Str. Hațeg, iar a construcției comerciale – de la rețeaua existentă pe Calea Aurel Vlaicu

-Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la construcțiile comerciale și de la clădirea cu funcțiuni mixte vor fi deversate în colectorul menajer existent pe Calea Alurel Vlaicu.

-Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor comerciale și ale clădirii cu funcțiuni mixte, vor fi deversate în colectorul pluvial existent pe Calea Alurel Vlaicu.

Apele pluviale rezultate de pe platformele de parcaje vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare din incintă într-un separator de hidrocarburi, amplasat la limita de proprietate. Din Separatorul de hidrocarburi, apele convențional curate se vor deversa în rețeaua publică pluvială existentă pe Calea Alurel Vlaicu.

-Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza prin bransamente separate de presiune joasă din polietilena, cuplate la conducta de distribuție existentă de presiune joasă amplasată pe Str. C-in Brâncuși.

-Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a se va realiza de la postul de transformare existent pe Str. Hațeg, printr-o linie electrică subterană de medie tensiune, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă 20 kV/0,4kV.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul lipsei tensiunii în rețea, obiectivele comerciale din zona studiată vor fi dotate cu grupuri electrogene proprii, amplasate în spațiile tehnice ale clădirilor.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2313 din 23.12.2013 eliberat de către Primarul Municipiului Arad

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	4686/18.04.2014
2.	Direcția de Sănătate Publică Arad	138/14.02.2014
3.	Compania de Apa Arad	2509/03.03.2014
4.	Enel Distribuție	130572964/21.02.2014
5.	E-ON Gaz Distribuție SA	55/05.02.2014
6.	ROMTELECOM	56/12.02.2014
7.	Inspectoratul de Poliție Județean Arad- Serviciul Rutier	263050/10.03.2014

8.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad P.S.I.	713/14/SU-AR 05.03.2014
9.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad Protecția Civilă	961/14/SU-AR 05.03.2014
10.	SC CET HIDROCARBURI SA Arad	777/11.02.2014
11.	S.C. KAUF LAND ROMANIA	523/20.05.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 24.04.2014 și după completarea documentației conform prevederilor legale, s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului – Șef nr. 7 din 10.06.2014.
Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

AVIZ TEHNIC
Nr. 7/10.06.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34300/29.05.2014 de către SC IMOVEST CLEAN SA în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.139-151.

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 24.04.2014;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ – construire clădire cu funcțiuni mixte D+P+8E
- beneficiar SC IMOVEST CLEAN SA
- amplasament: municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.139-151, identificat prin CF 341671; CF340929;CF340931; CF 341672 Arad
- suprafață zonă reglementată: 17822 mp
- proiect nr. 311/2014, elaborator:SC PRO ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan