



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 341
din 15 decembrie 2014

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferente obiectivului de investiție
„Construire hipermagazin și amenajările aferente, Arad, Calea Radnei nr. 128, 128-A, 130, 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.67404/28.10.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad. 67404/27.10.2014 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. 67404/ 28.10.2014 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 14 din 28.10.2014;
- 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 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii în cu 19 voturi pentru și 2 abțineri (21 prezenți din totalul de 23).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), 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 hipermagazin și amenajările aferente, Arad, Calea Radnei nr. 128, 128-A, 130, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, inițiator P.U.Z.: S.C. Imovest Clean S.A., elaborator: S.C.

Elite Design Studio S.R.L.-D specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Doriană Balogh, proiect nr. 07 / 2014.

Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 14.550 mp, proprietate privată, identificată prin:

- Extras C F 303555 Arad; S teren: 419 mp;
- proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 313941 Arad; S teren: 378 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 319521 Arad; S teren: 13.753 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- funcțiune: zonă de servicii și comerț - hipermagazin cu amenajările aferente;
- regimul maxim de înălțime: P+1 E+Ep, H max=15 m;
- indicatori urbanistici maximali: P.O.T. max 40,00 % ; C.U.T. max 1,30;
- reamenajarea intersecției existente între Calea Radnei, str. Maximilian, accesul la incinta propusă (realizarea trecerii la nivel peste linia de tramvai, realizarea unei treceri de pietoni pe Calea Radnei, amenajarea unui nou acces auto și pietonal spre hipermagazin, inclusiv semaforizarea intersecției, relocarea/reamenajarea stațiilor de tramvai)
- amenajarea spațiilor verzi: mărirea suprafeței spațiilor verzi cu 10% inclusiv prin plantarea de arbori în zona de parcare.

Art.3. Toate lucrările privind reamenajarea intersecției existente pe Calea Radnei, precum și lucrările de echipare edilitară, se vor realiza de către investitorii privați, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. 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
Florin GALIȘ

Contrasemnează
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

FOAIE DE CAPĂȚ

Proiect nr.:	07/ 2014
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJARILE AFERENTE
Conținut volum:	Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	Mun. Arad, Jud. Arad, Calea Radnei, nr. 128,128-A, 130 C.F. nr. 319521, 303555, 313941 Arad

Beneficiar:	S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L.
C.U.I.	26045480
Adresa:	Sediu: B-dul Revolutiei, nr. 55, et. 1, ap. 4, mun. Arad

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Ioana-Anca FLONTA

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: Urbanism si sistematizarea teritu arh. Doriana BALOGH
R.U.R – D E

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

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

Întocmit: arh. Doriana BALOGH

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

VOL 1. PIESE SCRISE:

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

ENEL S.A.

COMPANIA DE APA S.A.
AGENTIA PT. PROTECTIA MEDIULUI ARAD
MIN. SANATATII, DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUD. ARAD
ROMTELECOM
CET HIDROCARBURI S.A.

P.S.I.

M.I.

S.R.I.

AGENTIA NATIONALA PT. SPORT
COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR SA - SUCURSALA
REGIONALA TIMISOARA - DIVIZIA TEHNICA, SERVICIUL OTD

O.C.P.I.

INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD, SERVICIUL RUTIER
C.T.P. S.A. ARAD

VOL 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOL 3. PIESE DESENATE

1. SITUATIA EXISTENTA	01A
2. REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
3. MOBILARE	03A
4. CIRCULATIA TERENURILOR	04A
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	05 A
6.REGLEMENTARI EDILITARE	01Ed

ÎNTOCMIT: ARH. DORIANA BALOGH

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJARILE AFERENTE**
- Număr proiect: 07/2014
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D.**

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 de tip hipermagazin in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Prezenta documentație de urbanism s-a înțocmit la comanda S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, Bdul Revolutiei nr. 55, et. 1, ap. 4.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, este proprietatea privata a persoanei juridice S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L. si are o suprafata totala de 14.550 mp, conform Extraselor C.F. nr. 319521, 303555, 313941 Arad. Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, cu destinatia constructii administrative si social culturale – teren sport, tribuna si doua corpuri de cladire in cazul terenului aferent extrasului CF nr. 319521, respectiv curti constructii – casa pentru 303555 si 313914.

Amplasamentul aferent extrasului CF nr. 319512 este ocupat in prezent de constructii parter – magazin, chiosc, cladire vestiare, garaje si tribuna, cu o suprafata construita de aproximativ 825mp.

Amplasamentul aferent extrasului CF nr. 303555 este ocupat in prezent de constructii parter – magazin, cu o suprafata construita de aproximativ 132 mp.

Amplasamentul aferent extrasului CF nr. 313914 este ocupat in prezent de constructii parter – casa, cu o suprafata construita de aproximativ 57 mp.

Amplasamentul se incadreaza in UTR 29 din PUG Arad, subzona predominat rezidentiala cu cladiri de tip urban, subzona constructii si amenajari sportive.

La solicitarea investitorului privat S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L. 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 de tip hipermagazin in regim de inaltime maxim parter+1etaj+1etaj partial, si amenajarile aferente. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism (nr. 442 din 25.04.2014) eliberat de Primaria Mun. Arad.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinatiei zonei aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din subzona constructii si amenajari sportive, si subzona locuinte individuale, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – Isco29 – subzona constructii comerciale de tip hipermagazin.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi: - construirea unei zone de servicii si comert –hipermagazin si amenajarile aferente:

a) construcții noi:

Hipermagazin, cu regim de inaltime maxim P+1E+Ep - spatiu comercial, comert

- produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul;
- b) Constructii tehnico-edilitare necesare functionarii hipermagazinului si racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) platforme carosabile cu locuri de parcare, intersectie semaforizata intre Calea Radnei si Str. Maximilian, racord carosabil între drumurile publice și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- d) trotuare de incintă;
- e) amenajarea spațiilor verzi si plantate, iluminat arhitectural;
- f) platforme gospodărești;
- g) totem publicitar si alte mijloace de publicitate

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 hipermagazinului. 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. Carte funciara	Nr. Cad./nr. Top.	Suprafata (mp)
1.	Calea Radnei nr. 130	319521	319521	13.753 mp
2.	Calea Radnei nr. 128	313941	313941	378
3.	Str. A. Rosii nr. 128 - a	303555	303555	419
Total:				14.550 mp

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 si avizat in conformitate cu Legea nr. 350/2001 rep. cu modificarile si completarile 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
- Documentatia cadastrala
- Avize si acorduri

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

1.3.3. Alte surse de informatii utilizate

- rezultate din analiza si optiunile culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L., respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 442 din 25 martie 2014, 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 și Str. Exterior. 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 29, conform PUG Arad aprobat, incinta studiată este formată dintr-o parcelă aproximativ dreptunghiulară delimitată astfel:

- Nord: Calea Radnei, arteră principală de circulație, locuințe colective P+6E
- Vest: predominant locuințe colective în regim de înălțime P+4E, dar și garaje metalice, clădire tehnico-edilitară (punct termic), locuința parter și spațiu comercial
- Sud: Str. Exterior, garaje metalice, linie CFR
- Est: locuințe colective în regim de înălțime P+4E și P+6E

Terenul are front stradal atât pe Calea Radnei, cât și pe Str. Exterior. Accesul pietonal și auto este asigurat dinspre Calea Radnei. Există un acces secundar de serviciu dinspre strada Exterior.

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. GEOSILV MAIZ SR.L., respectiv de ing. Ghitoaica Maria.

Pentru stabilirea condițiilor de fundare ale amplasamentului, s-au executat:

- 7 foraje geotehnice (la adâncimea de 10m) cu recoltarea de probe tulburate și netulburate;
- 10 foraje geotehnice la adâncimi cuprinse între 6,00-7,80m cu prelevare de probe;
- analize de laborator pentru terenuri coezive și necoezive;
- întocmirea studiului geotehnic în care sunt incluse calcule de tasare și capacitate portantă.

Ca date preliminare la investigațiile efectuate, condițiile de fundare se prezintă astfel:

- terenul este plan, dar denivelat față de zona blocurilor cu aproximativ 0,80-0,90-1,00m, realizat prin decaparea terenului inițial, pentru realizarea unui amfiteatru cu amplasarea tribunelor pe partile laterale ale stadionului;

Conform P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică – partea I – prevederi de proiectare pentru Clădiri" pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7s$, coeficientul de seismicitate K_s (valori de vârf a accelerației terenului a_g) corespunzându-i o valoare de $a_g = 0,20g$.

Adâncimea de îngheț conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,70-0,80m;

Forajele geotehnice executate au interceptat apa subterana la cote cuprinse între 3,20-4,80m sub forma de panza, ce prezintă un caracter ascensional, stabilindu-se la cote cuprinse între 3,20-4,00m;

Se recomandă fundarea construcției la adâncimea de -1,20m fata de CTN.

Fundarea se va realiza pe stratul de argila cafenie vartoasa si argila galben plastic vartoasa.

Presiunea conventionala ce se va lua în calcul la dimensionarea fundatiilor conf. STAS 3300/2-85 este de:
 $p_{conv} = 260 \text{ kPa}$;

Daca din motive constructive se va depasi adâncimea de fundare recomandata, presiunea conventionala ce se va lua în calcul la dimensionarea fundatiilor este de:

$p_{conv} = 280 \text{ kPa}$ pentru $D_f = -1,50\text{m}$;

$p_{ocnv} = 260 \text{ kPa}$ pentru $D_f = -2,00\text{m}$;

2.4. Circulatia

Accesul principal în zona studiata se face prin intermediul strazii Calea Radnei, strada cu posibilitati de circulatie atât auto cât și pietonale, cât și cu tramvaiul. Exista un acces secundar de serviciu dinspre strada Exterior.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, fiind ocupat de constructii și amenajari sportive (teren fotbal și cladiri adiacente – vestiare, administratie, tribune), cladiri de locuit pe parcele individuale și anexele acestora și spatii comerciale de mici dimensiuni de tip magazin mixt.

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, termoficare și electricitate.

Pe terenul unde urmeaza a se construi obiectivul exista în exploatarea și administrarea S.C. Compania de Apa Arad S.A. o conducta publica de alimentare cu apa.

Pe strada Calea Radnei se gasesc rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cât și gaze naturale, rețele de telecomunicatii și electricitate.

Pe strada Caius Lepa se gasesc rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cât și rețele de telecomunicatii și electricitate.

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent exista rețea de apa rece potabila atât pe str. Calea Radnei cât și pe Str. Caius Lepa, iar constructiile existente au asigurata alimentarea cu apa potabila de la rețeaua stradala publica.

2.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există atât pe str. Calea Radnei cât și pe Str. Caius Lepa rețea de canalizare menajeră și pluvială, iar constructiile existente sunt bransate la aceasta rețea.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent există pe strada Calea Radnei rețea de alimentare cu gaze naturale, iar constructiile existente au asigurata alimentarea cu gaze naturale.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul hipermagazinului propus nu este traversat de rețele electrice sau telecomunicatii existente. În zona studiata exista rețea de distributie energie electrica pe Calea Radnei și str. Exteriora.

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 în zona pentru instituții publice și servicii de interes general – subzona construcții comerciale - hipermagazin, se pastrează caracteristicile urbanistice ale zonei. Edificarea unui hipermagazin, ar reduce distanțele parcurse de locuitorii din zona pentru a procura cele necesare, ridicând astfel standardul locuirii în zona. Persoanele care tranzitează orașul sau se îndreaptă spre alte zone vor beneficia, în egală măsură, de serviciile pe care le oferă acest spațiu 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

Amplasamentul se încadrează în UTR 29 din PUG Arad, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona construcții și amenajări sportive.

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 perimetrul zonei 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

Lucrările propuse constau în amenajarea accesului auto în incinta hipermagazinului, corelat cu amenajarea unei intersecții dintre Calea Radnei și Strada Maximilian și realizarea de drumuri de incintă și aprovizionare.

Prin amenajarea intersecției dintre Calea Radnei, Str. Maximilian și hipermagazinul propus, va fi posibil virajul stânga/dreapta în Calea Radnei și Str. Maximilian.

Virajul la stânga de pe Calea Radnei spre Str. Maximilian în direcția Deva, va fi interzis.

Această intersecție s-a proiectat ca o intersecție cu 4 ramuri în cruce ("+").

Pentru realizarea celor menționate anterior, se impune executia unei legături rutiere la nivel peste linia de tramvai, modificarea stației de tramvai existentă corespunzătoare sensului de mers spre centrul Aradului, respectiv proiectarea unei noi stații corespunzătoare sensului de mers spre Deva și demontarea celei existente aferente acestuia, realizarea unei treceri de pietoni pe Calea Radnei și pe accesul spre spațiul comercial, semnalizarea rutieră aferentă, cu semaforizarea intersecției în corelare cu soluția existentă pe Calea Radnei.

Pentru accesul spre viitorul spațiu comercial de pe Calea Radnei s-au prevăzut pene de racord pentru intrare/ieșire în/din incinta hipermagazinului.

Intersecția va permite virajul dreapta/stânga spre Calea Radnei și înainte spre Str. Maximilian din incinta spațiului comercial.

Accesul si iesirea din incinta se vor face prin realizarea unei cai de acces din Calea Radnei, atat pentru clienti, cat si pentru aprovizionare. Din intersectia cu Calea Radnei, se vor desparti 2 accese separate, unul strict pentru aprovizionare care va duce la zona de andocare si rampa aprovizionare hipermagazin si unul pentru clienti care va duce catre platforma parcare clienti.

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

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectand regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incinta de 6,00-7,00m latime unde au acces doar autovehicule clienti (5,00m pentru carosabilele cu sens unic) si de 7.00m latime in zona de acces transport marfa.

Conform art. 5.3.1. din anexa 2 la HG 525/1996, pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

De exemplu, pentru un hipermagazin cu suprafata de 4.300mp, se vor asigura neaparat un minim de $4.300\text{mp}/40\text{mp} = 107,50$ locuri de parcare. In plansa de mobilare prezentata, demonstrez ca la o suprafata construita de 4.300mp este posibila amenajarea a 186 locuri de parcare, cu 78 locuri de parcare mai mult decat minimul prevazut.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficiente locomotorie, cat si cel al locurilor speciale „parinte si copil”.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de mobilare anexat.

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

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

Principala investitie o reprezinta construirea unei zone de servicii si comert – hipermagazin cu amenajarile aferente.

a) construcții noi:

Hipermagazin, cu regim de inaltime maxim P+1E+Ep - spatiu comercial, comert produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul;

- b) Constructii tehnico-oedilitare necesare functionarii hipermagazinului si racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) platforme carosabile cu locuri de parcare, racord carosabil între drumurile publice și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- d) trotuare de incintă;
- e) amenajarea spațiilor verzi si plantate, iluminat arhitectural;
- f) platforme gospodărești;
- g) totem publicitar si alte mijloace de publicitate

●Hipermagazin :

Hipermagazinul este o unitate comerciala ce dispune de o suprafata comerciala de minimum 2.500 metri patrati si care are o oferta de marfuri constituita din 20.000-50.000 de pozitii sortimentale, din care:

- toata gama de produse alimentare (reprezentand 1/3 - 2/3 din cifra de afaceri);
- produse nealimentare, cu preponderenta cele de cerere frecventa din toate grupele de produse textile, incaltaminte, produse metalo-chimice.

Imobilul propus, hipermagazin, va fi o constructie cu functiune de comert produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul.

Sc max =5.820 mp

Regimul de înălțime propus este maxim parter+etaj+etaj partial.

Zona studiată are suprafața de 45.800 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea intersecției Calea Radnei cu Str. Maximilian, și a accesului pentru hipermagazin și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

Incinta studiată are suprafața de 14.550 mp conform extrase CF. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț, și anume a unui hipermagazin, 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.

Aria construită totală va fi de maxim 5.820 mp, reprezentând 40% din suprafața de teren. Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă de 6,00-7,00m latime unde au acces doar autovehicule clienți (5,00 m pentru sens unic) și de 7.00m latime în zona de acces transport marfa.

Regimul de înălțime propus este maxim parter+1etaj+etaj partial.

Imobilul propus, spațiu comercial, va fi o hală cu funcțiune de comerț produse alimentare și nealimentare inclusiv vânzare cu amanuntul.

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zona – alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, telecomunicații, alimentare cu gaz.

Suprafața construită total rezultată – maxim 5.820 mp pentru hipermagazin, cu un regim de înălțime maxim Parter+1Etaj+Etaj partial. Se prevede POT maxim propus de 40% și un CUT maxim propus de 1,30.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 36luni.**
- **S teren total = 14.550 mp conf. CF-uri**

BILANȚTERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ–

Nr. Crt.	Bilanțteritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren sport	8.350	57,39	-	-
02.	Cladiri anexe terenului de sport	511	3,51	-	-
03.	Cladiri pentru comerț – existente	297	2,04	-	-
04	Locuinte individuale și anexe	57	0,39	-	-
05.	Imobil propus - hipermagazin	-	-	5.747,25	39,50
06.	Constructii tehnico-edilitare	-	-	72,75	0,50

07	Circulații Platforme auto si alei pietonale, parcaje	166,25	1,14	7.805,50	53,65
08	Zone verzi amenajate, gradini proprietate privata	5.168,75	35,53	727,50	5,0
09	Teren ce va fi donat domeniului public - carosabil Str. Simion Popa, platform betonata si trotuar	-	-	197	1,35
TOTAL GENERAL		14.550	100	14.550	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	5,95	Max 40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,60	Max 1,30

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	intravilanul Mun. Arad	intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată	Teren proprietate privată - 14.353mp Teren domeniul public - 197mp

3.5.1. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii si comert, si anume a unui spatiu comercial, cu amenajarile aferente. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcaje clienti, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită catre celelalte parcele invecinate, proprietati private.

Construcțiile nou propuse vor avea o suprafata maxima de 5.820mp in total, cu un regim maxim de parter+1etaj+1etaj partial si un CUT maxim de 1,30.

3.5.2. Plantatii

Se vor amenaja spații verzi înierbate, cu un procent minim de 5%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Se propune devierea traseului de alimentare cu apa publica, traseu ce traverseaza terenul proprietate privata, astfel se propune un traseu nou de apa rece publica, ce va trece pe spatiu public.

Aceasta deviere a traseului este propusa de operatorul rețelei ce o are în administrare si se va concretiza într-un proiect aprobat de acesta.

Alimentarea cu apa pentru imobilul propus se va face printr-un bransament nou la rețeaua existenta, in conformitate cu reglementarile din aviz S.C. Compania de Apa S.A, prin intermediul unui camin de apometru propus.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendii:

Pentru zona hipermarketului este prevăzută o rețea inelară de stingere a incendiilor, la care se vor racorda hidranții exteriori, hidranții interiori și sprinklerele. Debitul de stingere a rețelelor de hidranți și sprinklere vor fi asigurate de la rezerva proprie de apă și de la rețeaua de apă existentă în zonă cu ajutorul grupului de pompare pentru stingerea incendiilor. Asigurarea rezervei de apă se va face de la rezerva de apă proprie amplasată în incinta.

Se estimează următoarele echipamente (acestea se vor stabili exact la faza DTAC):

- hidranți interiori care asigură stropirea fiecărui punct al clădirii cu un jet de 2,1 l/s, conform P118/2-2013;
- sprinklere care asigură o intensitate de stropire de 10,0 mm H₂O/min;
- timpul de funcționare al instalației de sprinklere: 60-90 minute.

Necesar apă pentru stingerea incendiilor clădire cu destinația hipermagazin:

→hidranți exteriori: **Q_{ie} = 10 l/s** – conform STAS1478-90

Debitul de stingere a rețelelor de hidranți exteriori vor fi asigurate de la rezerva de apă proprie.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public existent de canalizare menajeră și pluvială.

Racordarea imobilului la sistemul public de canalizare menajeră și pluvială se va face prin cămine de racord.

Instalațiile exterioare de canalizare menajeră și pluvială se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70 cm și 200 cm 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.

Canalizarea pluvială din incinta va fi de două feluri: ape provenite de la parcare și platforme betonate (cu hidrocarburi) și ape provenite de la acoperisuri (ape convențional curate).

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional către rețeaua publică existentă în zona.

Apele provenite de la spațiile de parcare și platforme se vor colecta printr-un sistem de guri de scurgere și rigole și vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere, iar de aici în sistemul public de canalizare pluvială.

Apele pluviale evacuate de pe amplasament sunt compatibile cu rețeaua de canalizare pluvială în care se vor deversa, conform NTPA 002/2002.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pe Calea Radnei există în prezent rețele de gaze naturale. Există rețele de gaze naturale care strabat incinta studiata. Intrucat lucrarea propusa afecteaza sistemul de distributie gaze naturale, va fi necesara devierea conductelor de distributie existente pe terenul supus PUZ-ului, pe cheltuiala clientului si cu respectarea NTPEE 2008.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând hipermagazinului propus sesolicită realizarea unei noi alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

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.

Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune existentă. 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 spatiile comerciale de mici dimensiuni sunt amplasate pe Calea Radnei se vor desfiinta, se propune si desfiintarea bransamentelor existente.

În vederea executării lucrărilor de reglementare rețele electrice s-a încheiat contractul de reglementare rețele electrice cu nr. 185/12.08.2014.

Lucrarile propuse a se executa cf L 5673/2014 - ENEL - a. repozare si introducere in tub incastrat in beton a cablului 20kV existent pe Calea Radnei; b. Plantare in LEA 0,4kV a 2 stalpi A si B; c. Dezafectarea LEA 0,4kV intre stalpi A si B; d. Integrirea retelei intre stalpi A si B prin realizare LES 0,4kV pozate in tub; e. Renuntare la LES 0,4kV iluminat public de pe amplasamentul viitorului obiectiv si realizare pe un traseu nou;

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.

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 încheiat 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 tip menajer. Ele vor fi colectate separat de cele de tip amabalaj – en gros. În acest sens se va încheia un contract cu o firma de salubritate. Se vor monta în incinta tomberoane mici pentru clienți și un tarc închis din grilaj metalic pentru depozitarea gunoierului menajer produs de magazin.

Întreaga suprafața de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale, cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

Se propune amenajarea spatiilor verzi in procent de minim 5%, 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.

Ca urmare a documentatiei inaintate catre Agentia pentru Protectia Mediului Arad, APM Arad a emis Decizia Etapei de Incadrare nr. 11193/19.09.2014, prin care se decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.

Conditii de realizare a planului, conform Deciziei Etapei de Incadrare:

- se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;
- respectarea documentatiei tehnice depusa, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu sa fie notificata la APM Arad;
- zona de aprovizionare se va amenaja astfel incat sa nu fie afectat nici un imobil din imediata vecinatate a amplasamentului;

a) Protectia calitatii apelor:

- alimentarea cu apa potabila se va asigura prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa a orasului existenta;
- apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate si evacuate in reseaua de canalizare menajera a orasului. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in canalizarea menajera a orasului se vor incadra prevederilor 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 vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala a orasului. Apele pluviale potential infestate cu reziduuri petroliere din zona de acces rutier vor fi preepurate mecanic cu ajutorul unui separator de produse petroliere. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalizarea pluviala a orasului se vor incadra in prevederile HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001;

b) Protectia solului si subsolului:

- se va 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.)

c) Gestionarea deseurilor:

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a tuturor deseurilor generate prin colectarea selectiva a acestora si depozitarea in spatii special amenajate;
- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor;
- deseurile menajere din organizarea de santier se vor depozita intr-un spatiu special amenajat, urmand sa fie transportate la un depozit de deseuri solide nepericuloase al municipiului Arad;
- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate.

d) 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 documnetatie in conformitate cu prevederile HG 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.

3.8. Tipuri de proprietate teren

Nu exista terenuri proprietate privata de interes judetean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, si terenuri proprietate privata ce vor fi donate domeniului public sunt specificate pe planșă. Conform extraselor Cf, terenul pe care se va amplasa imobilul propus – hipermagazin – este proprietatea privata a S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L.

3.8.1. Circulația terenurilor

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, este proprietatea privata a persoanei juridice S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L., si are o suprafata totala de 14.550 mp, conform Extraselor C.F. nr. 319521, 303555, 313941 Arad. Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, cu destinatia constructii administrative si social culturale – teren sport, tribuna si doua corpuri de cladire in cazul terenului aferent extrasului CF nr. 319521, respectiv curti constructii – casa pentru 303555 si 313914.

Amplasamentul aferent extrasului CF nr. 319512 este ocupat in prezent de constructii parter – magazin, chiosc, cladire vestiare, garaje si tribuna, cu o suprafata construita de aproximativ 825mp.

Amplasamentul aferent extrasului CF nr. 303555 este ocupat in prezent de constructii parter – magazin, cu o suprafata construita de aproximativ 132 mp.

Amplasamentul aferent extrasului CF nr. 313914 este ocupat in prezent de constructii parter – casa, cu o suprafata construita de aproximativ 57 mp.

Pe amplasamentul proprietate privata S.C. IMOVEST CLEAN S.A., exista si parte din Str. Simion Popa, platforma parcaj folosita de persoane care locuiesc in locuintele colective din imediata vecinatate. S.C. IMOVEST CLEAN S.A. va dona acest teren, in suprafata de 197mp catre domeniul public, pentru a putea fi folosit in continuare de catre asociatia de proprietari bl. 107 sc B. S.C. IMOVEST CLEAN S.A. va dona domeniului public terenul proprietate privata aferent str. Simion Popa, plus o fasie cu latimea de 4,5m la sud fata de str. Simion Popa, pe toata lungimea carosabilului existent, suprafata de teren care poate fi folosita pentru amenajarea de locuri de parcare pentru locatari sau a unui spatiu verde pentru locatari. In plus, se va dona si o fasie ingusta de 45cm la vest de bl. 107 intre str. Simion Popa si Calea Radnei, astfel incat se va mari distanta dintre bloc si limita de proprietate de la 75-77cm la 120-122cm, iar pietonalul din partea vestica a blocului, cale de acces intre Calea Radnei si accesul secundar din str. Simion Popa va putea fi folosit in conditii optime. Demersurile pentru finalizarea donatiei vor fi finalizate pana la emiterea autorizatiei de construire pentru hipermagazin.

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 investiție o reprezintă construirea unei zone de servicii și comerț – hipermagazin și amenajările aferente și realizarea intersecției semaforizate dintre Calea Radnei și Str. Maximilian.

a) construcții noi:

Hipermagazin, cu regim de înălțime maxim P+1E+Ep - spațiu comercial, comerț produse alimentare și nealimentare inclusiv vânzare cu amănuntul;

b) Construcții tehnico-oedilitare necesare funcționării hipermagazinului și racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) intersecție semaforizată, platforme carosabile cu locuri de parcare, racord carosabil între drumurile publice și drumurile de incintă și accesul autospeciălor de intervenție;

d) trotuare de incintă;

e) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

f) platforme gospodărești;

g) totem publicitar și alte mijloace de publicitate

●Hipermagazin :

Hipermagazinul este o unitate comercială ce dispune de o suprafață comercială de minimum 2.500 metri pătrați și care are o ofertă de marfuri constituită din 20.000-50.000 de poziții sortimentale, din care:

- toată gama de produse alimentare (reprezentând 1/3 - 2/3 din cifra de afaceri);

- produse nealimentare, cu preponderență cele de cerere frecventă din toate grupele de produse textile, încălțăminte, produse metalo-chimice.

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 private pentru realizarea intersecției Calea Radnei cu Str. Maximilian;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- 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.

Intocmit,

Urbanism:

Urbanism și sistematizarea teritoriului,
arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D
SEDIU: str. Armoniei, nr. 94/31, mun. Arad, jud. Arad
Tel: 0740210425, fax: 0257/259644

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. - CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJARILE

AFERENTE

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-approbare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea 138/2004 – Legea imbunatatirilor funciare
- 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
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
- Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si ministrului Apararii Nationale nr. 4221/1995;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata care face parte din intravilanul municipiului Arad – UTR 29 conform PUG Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- o schimbarea destinatiei zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din subzona constructii si amenajari sportive, zona locuire individuala, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – Isco29 – subzona constructii comerciale de tip hipermagazin.
- o studierea acceselor si relatiei cu vecinatatile stanga, dreapta si Str. Exterior, inclusiv parcelele aflate pe partea opusa a strazii Calea Radnei.

Zona studiată are suprafața de 45.800 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea intersectiei Calea Radnei cu Str. Maximilian, si a accesului pentru hipermagazin, si la realizarea racordurilor si bransamentelor la rețelele edilitare existente in zona.

Incinta studiată are suprafața de 14.550 mp conform extrase CF. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii si comert, si anume a unui hipermagazin, cu amenajarile aferente. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcaje clienti, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate cu alti proprietari privati.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinatiei zonei aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din subzona constructii si amenajari sportive, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – Isco29 – subzona constructii comerciale de tip hipermagazin.

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. 11193/19.09.2014 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 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.”

„Pana la luarea prezentei decizii publicul nu a depus comentarii.

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 au aparut in cotidianul “Glasul Aradului” din 08.08.2014 si 11.08.2014.

- anunt privind decizia etapei de incadrare aparut in cotidianul “Glasul Aradului” din 09.09.2014”

„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;

- zona de aprovizionare se va face astfel incat sa nu fie afectat nici un imobil din imediata vecinatate a amplasamentului;

a) Protectia calitatii apelor:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa potabila a orasului existenta;

- apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate si evacuate in reseaua de canalizare menajera a orasului. 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 vor fi evacuate in canalizarea pluviala a orasului existenta. Apele pluviale potential infestate cu reziduuri petroliere din zona de acces rutier vor fi preepurate mecanic cu ajutorul unui separator de produse petroliere. 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 solului si subsolului:

- se vor asigura conditiile 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.);

c) Gestionarea deseurilor:

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a tuturor deseurilor generate prin colectarea selectiva a acestora si depozitarea in spatii special amenajate;

- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor;

- deseurile menajere din organizarea de santier se vor depozita intr-un spatiu special amenajat urmand a fi transportate la un depozit de deseuri solide nepericuloase a mun. Arad;

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

d) 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 400 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; accesul este comun din intersectia amenajata intre Calea Radnei si Str. Maximilian, iar apoi se despart in 2 - unul pentru aprovizionare si unul pentru clienti;

- 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:

- Lucrarile propuse a se executa cf L 5673/2014 - ENEL - a. repozare si introducere in tub incastrat in beton a cablului 20kV existent pe Calea Radnei; b. Plantare in LEA 0,4kV a 2 stalpi A si B; c. Dezafectarea LEA 0,4kV intre stalpi A si B; d. Intregirea retelei intre stalpi A si B prin realizare LES 0,4kV pozate in tub; e. Renuntare la LES 0,4kV iluminat public de pe amplasamentul viitorului obiectiv si realizare pe un traseu nou;
- Pentru obtinerea avizului in faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament; Se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament;

- Terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
 - Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
 - S-a incheiat contractul de reglementare retele electrice cu nr. 185/12.08.2014
 - Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT ARAD MUNICIPAL cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura aferente instalatiilor electrice existente in zona;
 - Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor;
 - In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale , pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc care putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone;
 - Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- Se vor respecta conditiile impuse de avizul de amplasament emis de E-on Gaz Distributie SA, si anume:
- devierea conductelor de distributie existente se va face pe cheltuiala clientului si cu respectarea NTPEE 2008.
- 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.
- Se vor respecta conditiile impuse de catre Compania Nationala de Cai Ferate “CFR” S.A., Sucursala Regionala CF Timisoara, Divizia Tehnica, Serviciul OTD, prin avizul nr. 154-ALG-2014, si anume:

- OUG nr. 12/1998, aprobată cu Legea nr. 89/1999, instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limita a 20m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate. Conform HG nr. 581/1998, CNCF "CFR" S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind interzise pe aceasta;
- se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR;
- "CFR" S.A. nu-și asumă răspunderea pentru eventualele degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar, pe toată durata de existență a construcțiilor;

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.

Se impune o retragere minimă obligatorie de 69,50m față de limita de proprietate de pe Calea Radnei.

Se impune o retragere minimă obligatorie de 35,00m față de limita de proprietate de la nord - adiacent str. Simion Popa.

Se impune o retragere minimă obligatorie de 9,00m față de limita de proprietate de pe Str. Exterior.

Se impune o retragere minimă obligatorie de 2,50m față de limita de proprietate de la est.

Se impune o retragere minimă obligatorie de 24,80m față de limita de proprietate de la vest.

Distanța minimă între clădirile existente și hipermagazin va fi de min. 15,00m față de locuințele colective învecinate est și de min. 25,00m față de locuința individuală amplasată în imediată vecinătate a amplasamentului, pe Calea Radnei nr. 126 și față de locuințele colective amplasate la vest de incintă cu propuneri. Excepție fac construcțiile anexe tehnico-edilitare și panourile publicitare tip totem.

Nu se vor amenaja parcaje la mai puțin de 5,00m față de ferestrele clădirilor învecinate.

3.1. 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.

• 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 împieteează 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. Excepție face amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

3.2. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

3.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR. OUG nr. 12/1998, aprobată cu Legea nr. 89/1999, instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limita a 20m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate. Conform HG nr. 581/1998, CNCF "CFR" SA are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind interzise pe aceasta.

3.4. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.5. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.6 Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase față de frontul stradal de pe Calea Radnei, cu minim 69,50m, față de limita de proprietate cu Str. Simion Popa cu minim 35,00m, iar față de frontul stradal de pe Str. Exterior cu min. 9,00m. Excepție fac construcțiile anexe tehnico-edilitare și panourile publicitare tip totem.

3.7. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanța minimă obligatorie față de limita vestică - 2,50m
- distanța minimă față de limita vestică - 24,80m
- 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 și 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.

- accesul auto va fi asigurat din intersectia semaforizata dintre Calea Radnei si str. Maximiliam; dupa accesul comun in incinta, este obligatorie separarea circulatiilor in cadrul incintei studiate, pentru a se asigura accese auto diferite pentru clienți și pentru aprovizionare, cu o lățime minimă de 7,50 m pentru aprovizionare și 6,00-7,00m pentru clienți;
- 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 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;
- se vor amenaja platforme de depozitare și accese masini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- 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;

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă 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 accesele 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.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în cadrul incintei studiate, din accesul din comun din Calea Radnei.

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

Nu este cazul

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:

– Isco 29: max. P+1E+1E parțial

H max = 15,00 m (inclusiv elemente de semnalistică)

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 (Isco 29).

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:

- hipermagazin: 40 %
- C.U.T. max propus = 1,30.

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 (hipermagazin) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, în procent de 5% din suprafața terenului;

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 frontul stradal la clădirile cu destinație comert. Este obligatorie realizarea de împrejmuiri doar pe limitele de proprietate cu alți proprietari privați.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația comert/servicii - ISco

Subunități:

Isco 29– Comert/servicii

Cp – Cai de comunicatie pietonala

Cc – Cai de comunicatie carosabila

Te - Cladiri Tehnico-edilitare

P – Parcaje

SP – zone verzi amenajate

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Isco 29 – Unitate funcțională pentru comerț/servicii – structură de vânzare cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare - hipermagazin

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 29.

- destinație: hipermagazin - vânzare cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare
- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la parterul clădirii
- regim de înălțime maxim P+1E+1E parțial
- după accesul comun în incintă, se vor asigura accese auto separate pentru platforma parcare clienți și platforma aprovizionare
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de 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 29

Utilizari premise

Este permisă autorizarea execuției construcțiilor de spații comerciale și servicii, vânzare cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare, showroom-uri, etc;

Art. 2 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Incinta care a generat P.U.Z. este compusă din 3 parcele cu suprafața totală de 14.550 mp conform Extrase CF, cu dimensiunile maxime de 58,01 ml înspre Calea Radnei, 72,60 ml frontul de la Str. Exterior, iar adâncimea maximă este 181,67 m pe limita laterală vestică.

Autorizațiile de construire se vor elibera doar pentru construcțiile care respectă condițiile de amplasament și se încadrează în limita de construibilitate marcată pe planșa de reglementări urbanistice.

Art. 3 Amplasare față de aliniament

Amplasarea clădirii comerciale se va realiza la minim 69,50 m retragere de la frontul stradal înspre Calea Radnei, la minim 35,00 m față de l'frontul stradal înspre Str. Simion Popa,

respectiv minim 9,00 m de la frontul stradal înspre Str. Exterior, 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 29.

Art. 4 Amplasare față de limitele laterale și posterioare

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.

Distanța minimă obligatorie fata limita laterala estica va fi de 2,50m. Distanța minimă obligatorie fata de limita laterala vestica va fi de 24,80m.

Distanța minimă între clădirile existente și hipermagazin va fi de min. 15,00m fata de locuințele colective învecinate și de min. 25,00m fata de locuința individuală amplasată în imediata vecinătate a amplasamentului, pe Calea Radnei nr. 126 și fata de locuințele colective amplasate la vest de incinta cu propuneri. Excepție fac construcțiile anexe tehnico-edilitare și panourile publicitare tip totem.

Art. 5 Amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spațiile rămase neconstruite și neocupate de accese, platforme 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 5% din suprafața terenului - subzona Isco 29.

Împrejmuiri:

- Este de preferat să nu se realizeze împrejmuiri către frontul stradal cu Calea Radnei.
- 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.
- 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. Este obligatorie realizarea de împrejmuiri doar pe limitele de proprietate cu alți proprietari privați.

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:

- zona construcții pentru comerț: hipermagazin - 40 % - subzona Isco 29
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus: 1,30 - subzona Isco 29

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:

- Isco 29: max P+1E+1E parțial
H max = 15,00 m (inclusiv elemente de semnalistică)

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în **P.U.Z. este subzona din UTR29**, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

**Proiectant,
Arh. Doriană Balogh**

5 REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM

Parcela (1) Cc				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,H+1)	
	X [m]	Y [m]		
1	526506.242	217971.135	0.123	
2	526506.283	217971.019	3.389	
3	526509.449	217972.239	22.827	
4	526530.745	217980.449	14.376	
5	526525.764	217993.934	6.199	
6	526523.626	217999.753	9.922	
7	526520.205	218009.057	29.306	
8	526509.652	218036.407	24.630	
9	526486.588	218027.766	20.302	
10	526479.428	218046.763	31.132	
11	526450.391	218035.537	14.301	
12	526437.002	218030.511	42.287	
13	526397.487	218015.454	33.317	
14	526366.473	218003.283	34.523	
15	526334.337	217990.668	1.173	
16	526333.444	217989.908	2.814	
17	526331.534	217987.841	14.583	
18	526319.168	217980.112	2.572	
19	526318.642	217977.594	35.230	
20	526338.878	217948.756	27.571	
21	526354.635	217926.131	4.520	
22	526357.168	217922.387	5.208	
23	526360.208	217918.158	25.472	
24	526384.045	217927.138	0.665	
25	526384.304	217926.526	39.557	
26	526421.402	217940.256	22.317	
27	526442.286	217948.123	14.512	
28	526456.155	217952.394	5.340	
29	526461.115	217954.372	12.444	
30	526472.774	217958.721	20.070	
31	526491.555	217965.799	2.856	
32	526494.242	217966.767	2.981	
33	526497.045	217967.782	9.789	

S(1)=14549.84mp P=536.308m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 45.800 mp
--- LIMITA INCINTA S = 14.550 mp
--- ZONA DE SIGURANTA CFR - 20M

ZONA FUNCTIONALA:

ISco29 - UNITATEA PRINCIPALA
COMERT/SERVICII

SUBUNITATI:

- ISco COMERT/SERVICII
Cp CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
Cc CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA
P PARCAJE
SP ZONE VERZI AMENAJATE
TE CLADIRI TEHNICO-EDILITARE

ZONIFICARE

- LIMITA CONSTRUITILATE
ZONA COMERT - HIPERMAGAZIN PROPUSS
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALTIME S+P+4/6E
ZONA SERVICII/INSTITUTII PUBLICE
ZONA TEHNICO-EDILITARE
GARAJE METALICE
ALEI PIETONALE
PLATFORMA CAROSABILE BETON/PIATRA
CAROSABILE
TERASAMENT TRAMVAI
SPATIU VERDE
SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
CE VA FI DONAT DOMENIULUI PUBLIC

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. arhitectura design de obiect amenajari interioare-urbanism ARAD, Str. Armonei, nr.34/41, C.U.I. RO 152073744, J2-853/2013, 0357-430.030, 0740.210.425			Beneficiar: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.		Proiect nr. 07/2014
SPECIFICATIE			Titlu Proiect: CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJARILE AFERENTE		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Ioana-Anca FLONTA	SEMNATURA	Scara: 1:500	Amplasament: Mun. Arad, Calea Radnei, etr. A. Rosli, Nr. 128-130, 128-a Etapas C.F. nr. 319521, 303555, 313914	Plansa nr. 05 A
ARHITECTURA	arh. Ioana-Anca FLONTA		Data: apr. 2014	Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
URBANISM	arh. Balogh Doriana				
DESENAT	arh. Ioana-Anca FLONTA		A2+		

2 REGLEMENTARI
URBANISTICE

Parcela (1) Cc			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526506.242	217971.135	0.123
2	526506.283	217971.019	3.389
3	526509.449	217972.229	22.827
4	526530.745	217980.449	14.376
5	526525.764	217993.934	6.199
6	526523.626	217999.753	9.922
7	526520.205	218009.067	29.306
8	526509.652	218036.407	24.630
9	526486.588	218027.766	20.302
10	526479.428	218046.763	31.132
11	526450.391	218035.537	14.301
12	526437.002	218030.511	42.287
13	526397.487	218015.454	33.317
14	526366.473	218003.283	34.523
15	526334.337	217990.668	1.173
16	526333.444	217989.908	2.814
17	526331.534	217987.841	14.583
18	526319.168	217980.112	2.572
19	526318.642	217977.594	35.230
20	526338.878	217948.756	27.571
21	526354.635	217926.131	4.520
22	526357.168	217922.387	5.208
23	526360.208	217918.158	25.472
24	526384.045	217927.138	0.665
25	526384.304	217926.526	39.557
26	526421.402	217940.256	22.317
27	526442.286	217948.123	14.512
28	526456.155	217952.394	5.340
29	526461.115	217954.372	12.444
30	526472.774	217958.721	20.070
31	526491.555	217965.799	2.856
32	526494.242	217966.767	2.981
33	526497.045	217967.782	9.789

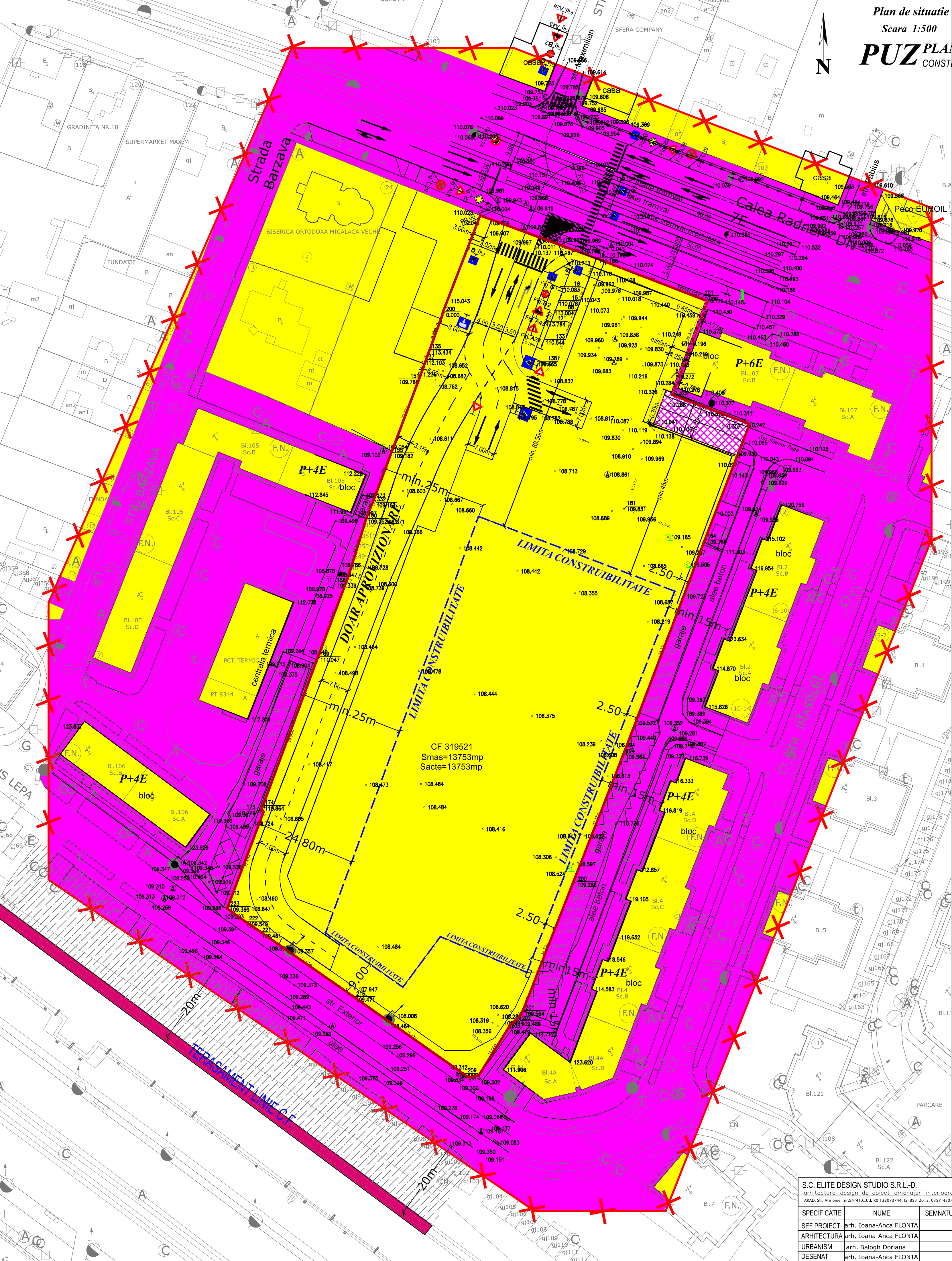
S(1)=14549.84mp P=536.308m

LEGENDA:

- LIMITA**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 45.800 mp
 - LIMITA INCINTA S = 14.550 mp
 - ZONA DE SIGURANTA CFR - 20M
- ZONIFICARE**
- LIMITA CONSTRUIBITATE
 - ZONA COMERT - HIPERMAGAZIN PROPUIS
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALTIME S+P+4/E
 - ZONA SERVICII/INSTITUTII PUBLICE
 - ZONA TEHNICO-EDILITARE
 - GARAJE METALICE
 - ALEI PIETONALE
 - ZONA CAROSABILE DE INCINTA
 - ZONA PLATFORMA PARCAJE SI CAROSABILE DE INCINTA
 - CAROSABILE
 - TERASAMENT TRAMVAI
 - SPATIU VERDE
 - SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
 - CE VA FI DONAT DOMENIULUI PUBLIC

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUIS	
	MP	%	MP	%
1 Teren Sport	8.350	57,39	-	-
2 Cladiri anexe terenului de sport	511	3,51	-	-
3 Cladiri pentru comert - existente	297	2,04	-	-
4 Locuinte individuale	57	0,39	-	-
5 Imobil propus - hipermagazin	-	-	5.747,25	39,50
6 Carosabile, platforme betonate, accese auto, trotuare	166,25	1,15	7.805,50	53,65
7 Constructii tehnico-edilitare	-	-	72,75	0,50
8 Spatii verzi	5.168,75	35,52	727,50	5,00
9 Teren ce va fi donat domeniului public - Str. Simion Popa, platforma parcare si trotuar	-	-	197	1,35
TOTAL GENERAL	14.550	100	14.550	100

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism ARAD, Str. Armei, nr.94-11, C.I.U.I. RO 132073744, J2, 853.2013, 0357.430.030, 0740.210.425			Beneficiar: S.C. IMOVEST CLEAN S.A. Titlu Proiect: CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJARILE AFERENTE		Proiect nr. 07/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500 Data: apr. 2014	Amplasament: Mun. Arad, Calea Radnei, str. A. Reali, Nr. 128-130, 128-A Extras C.F. nr. 319521, 303555, 319314	Faza: PUZ.
SEF PROIECT	arh. Ioana-Anca FLONTA				Plansa nr.
ARHITECTURA	arh. Ioana-Anca FLONTA				02 A
URBANISM	arh. Balogh Doriana				
DESENAT	arh. Ioana-Anca FLONTA		A2+	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	



4 CIRCULATIA
TERENURILOR

Parcela (1) Cc			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526506.242	217971.135	0.123
2	526506.283	217971.019	3.389
3	526509.449	217972.229	22.827
4	526530.745	217980.449	14.376
5	526525.764	217993.934	6.199
6	526523.626	217999.753	9.922
7	526520.205	218000.067	29.306
8	526509.652	218036.407	24.630
9	526486.588	218027.766	20.302
10	526479.428	218046.763	31.132
11	526450.391	218035.537	14.301
12	526437.002	218030.511	42.287
13	526397.487	218015.454	33.317
14	526366.473	218003.283	34.523
15	526334.337	217990.668	1.173
16	526333.444	217989.908	2.814
17	526331.534	217987.841	14.583
18	526319.168	217980.112	2.572
19	526318.642	217977.594	35.230
20	526338.878	217948.756	27.571
21	526354.635	217926.131	4.520
22	526357.168	217922.387	5.208
23	526360.208	217918.158	25.472
24	526384.045	217927.138	0.665
25	526384.304	217926.526	39.557
26	526421.402	217940.256	22.317
27	526442.286	217948.123	14.512
28	526450.155	217952.394	5.340
29	526461.115	217954.372	12.444
30	526472.774	217958.721	20.070
31	526491.555	217965.799	2.856
32	526494.242	217965.767	2.981
33	526497.045	217967.782	9.789

S(1)=14549,84mp P=536,308m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 28.850 mp
- LIMITA INCINTA S = 14.550 mp
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 20M
- LIMITA CONSTRUIBITATE

LEGENDA OBIECTIVE

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE, CE VA FI DONAT DOMENIULUI PUBLIC S = 197MP

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. arhitectură, design de obiect, amenajări interioare-urbanism ARAD, Str. Armonei, nr.94+91, C.U.I. RO 132073744, J2, 853, 2013, 0357,430,030, 0740,210,425			Beneficiar: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.	Proiect nr. 07/2014
SPECIFICATIE			Titu Proiect: CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJARILE AFERENTE	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Ioana-Anca FLONTA	SEMNATURA	Amplasament: Mun. Arad, Calea Radnicei, str. A. Rozi, Nr. 128-130, 128+Extras C.F. nr. 319521, 303555, 313814	Plansa nr. 04 A
ARHITECTURA	arh. Ioana-Anca FLONTA		Titu plansa:	
URBANISM	arh. Balogh Doriana		CIRCULATIA TERENURILOR	
DESENAT	arh. Ioana-Anca FLONTA			

3 MOBILARE

Parcela (1) Cc			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526506.242	217971.135	0,123
2	526506.283	217971.019	3,389
3	526509.449	217972.229	22,827
4	526530.745	217980.449	14,376
5	526525.764	217993.934	6,199
6	526523.626	217999.753	9,922
7	526520.205	218009.067	29,306
8	526509.652	218036.407	24,630
9	526486.588	218027.766	20,302
10	526479.428	218046.763	31,132
11	526450.391	218035.537	14,301
12	526437.002	218030.511	42,267
13	526397.487	218015.454	33,317
14	526366.473	218003.283	34,523
15	526334.337	217990.668	1,173
16	526333.444	217989.908	2,814
17	526331.534	217987.841	14,583
18	526319.168	217980.112	2,572
19	526318.642	217977.594	35,230
20	526338.878	217946.756	27,571
21	526354.635	217926.131	4,520
22	526357.168	217922.387	5,208
23	526360.208	217918.158	25,472
24	526384.045	217927.138	0,665
25	526384.304	217926.526	39,557
26	526421.402	217940.256	22,317
27	526442.286	217948.123	14,512
28	526456.155	217952.394	5,340
29	526461.115	217954.372	12,444
30	526472.774	217958.721	20,070
31	526491.555	217965.799	2,856
32	526494.242	217966.767	2,981
33	526497.045	217967.782	9,789

S(1)=14549.84mp P=536.308m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 45.800 mp
- LIMITA INCINTA S = 14.550 mp
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 20M

ZONIFICARE

- LIMITA CONSTRUIBITATE
- ZONA COMERT - HIPERMAGAZIN PROPUIS
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALTIME S+P+4/6E
- ZONA SERVICII/INSTITUTII PUBLICE
- ZONA TEHNICO-EDILITARE
- GARAJE METALICE
- ALEI PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE BETON DE INCINTA
- PLATFORME PARCAJE
- CAROSABILE
- TERASAMENT TRAMVAI
- SPATIU VERDE
- SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE VA FI DONAT DOMENIULUI PUBLIC

NOTA:
186 LOCURI DE PARCARE IN ACEASTA VARIANTA DE MOBILARE

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUIS	
	MP	%	MP	%
1 Teren Sport	8.350	57,39	-	-
2 Cladiri anexe terenului de sport	511	3,51	-	-
3 Cladiri pentru comert - existente	297	2,04	-	-
4 Locuinte individuale	57	0,39	-	-
5 Imobil propus - hipermagazin	-	-	5.747,25	39,50
6 Carosabile, platforme betonate, accese auto, trotuare	166,25	1,15	7.805,50	53,65
7 Constructii tehnico-edilitare	-	-	72,75	0,50
8 Spatii verzi	5.168,75	35,52	727,50	5,00
9 Teren ce va fi donat domeniului public - Str. Simion Popa, platforma parcare si trotuar	-	-	197	1,35
TOTAL GENERAL	14.550	100	14.550	100

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism ABAD, Str. Armoniei, nr.54/41, C.U.L.R. RO 120273744, J2, 853, 2013, 0357, 430,030, 0740, 210,425				Beneficiar: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.		Proiect nr. 07/2014	
Titlu Proiect: CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJARILE AFERENTE				Faza: P.U.Z.			
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Scara: 1:500	
SEF PROIECT		arh. Ioana-Anca FLONTA				Data: apr. 2014	
ARHITECTURA		arh. Ioana-Anca FLONTA				Amplasament: Mun. Arad, Calea Radnei, str. A. Rosli, Nr. 128-130, 128-A Extras C.f. nr. 319521, 303555, 313914	
URBANISM		arh. Balogh Doriana					
DESENAT		arh. Ioana-Anca FLONTA					
				A2+		Titlu plansa: MOBILARE	
						03 A	

Nr.308/30.10.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
Construire hipermagazin și amenajările aferente, Arad, Calea Radnei nr. 128, 128-A,
130, 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.67404/28.10.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad. 67404/27.10.2014 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. 67404/ 28.10.2014 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 14 din 28.10.2014;
- 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 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.(1), 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 hipermagazin și amenajările aferente, Arad, Calea Radnei nr. 128, 128-A, 130, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, inițiator P.U.Z.: S.C. Imovest Clean S.A., elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Doriană Balogh, proiect nr. 07 / 2014.

Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 14.550 mp, proprietate privată, identificată prin:

- Extras C F 303555 Arad; S teren: 419 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 313941 Arad; S teren: 378 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 319521 Arad; S teren: 13753 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- funcțiune: zonă de servicii și comerț - hipermagazin cu amenajările aferente;
- regimul maxim de înălțime: P+1E+Ep, Hmax=15 m;
- indicatori urbanistici maximali: P.O.T. max 40,00 % ; C.U.T. max 1,30;
- reamenajarea intersecției existente între Calea Radnei, str. Maximilian, accesul la incinta propusă (realizarea trecerii la nivel peste linia de tramvai, realizarea unei treceri de pietoni pe Calea Radnei, amenajarea unui nou acces auto și pietonal spre hipermagazin, inclusiv semaforizarea intersecției, relocarea/reamenajarea stațiilor de tramvai).

Art.3.Toate lucrările privind reamenajarea intersecției existente pe Calea Radnei precum și lucrările de echipare edilitară, se vor realiza de către investitorii privați, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale in vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. 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 hipermagazin
și amenajările aferente, Arad, Calea Radnei nr. 128, 128-A, 130**

Inițiator: S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D specialist cu drept de semnătură R.U.R arh.
Doriana Balogh, proiect nr. 07 / 2014,

Suprafața terenului reglement prin PUZ: 14.550 mp, conform extrase CF: 303555; CF 313941; CF 319521 Arad.

Având în vedere că documentația este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 442 din 25.03.2014 emis de către Primarul municipiului Arad 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 Planul Urbanistic Zonal cu următoarele

Condiții de construire:

- Funcțiuni propuse:

zonă de servicii și comerț - hipermagazin cu amenajările aferente.

- Regimul maxim de înălțime: parter+etaj+etaj parțial, Hmax=15 m.

- Indicatori urbanistici maximali pentru întreaga incintă studiată:

P.O.T. max 40,00 %

C.U.T. max 1,30

- amenajare pentru hipermagazin a min 186 locuri de parcare la sol

- reamenajarea intersecției existente între Calea Radnei, str. Maximilian și accesul la incinta propusă, inclusiv semaforizarea intersecției și relocarea/reamenajarea stațiilor de tramvai.

PRIMAR
Gheorghe FALCĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ şi RLU aferent: Construire hipermagazin
şi amenajările aferente, Arad, Calea Radnei nr. 128, 128-A, 130**

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

Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D specialist cu drept de semnătură R.U.R arh.
Doriana Balogh, proiect nr. 07 / 2014

Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, arealul delimitat de Calea Radnei, str. Bârzava, str. Imaşului şi strada Exterior. Vecinătăţile amplasamentului sunt:

Nord: Calea Radnei

Vest: predominant locuinţe colective în regim de înaltim P+4E, dar şi garaje metalice, clădire tehnico-edilitară (punct termic), locuinţă parter şi spaţiu comercial

Sud: Str. Exterior, garaje metalice, linie CFR

Est: locuinţe colective în regim de înaltim P+4E şi P+6E

Situaţia juridică a terenului

Terenul reglementat prin PUZ are o suprafaţă totală de 14.550 mp, situaţia juridică se prezintă astfel:

- Extras C F 303555 Arad; S teren: 419 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 313941 Arad; S teren: 378 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.
- Extras C F 319521 Arad; S teren: 13753 mp; proprietar S.C. IMOVEST CLEAN S.A.

Din suprafaţa totală de teren se propune a fi donată o suprafaţă de 197 mp domeniului public (suprafaţa ce va putea fi folosită în continuare pentru locuri de parcare locatari bl 107 şi crearea unui pietonal spre Calea Radnei).

Reglementări urbanistice actuale

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Arad aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 29, subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban, subzonă construcţii şi amenajări sportive.

Prezentul P.U.Z. este elaborat în scopul modificării încadrării funcţionale şi a indicatorilor urbanistici stabiliţi prin PUG.

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 pentru edificarea unei zone exclusiv pentru dotări comerciale, amenajări accese şi parcaje, care să le deservească.

Imobilul propus, hipermagazin, va fi o construcţie cu funcţiune de comerţ produse alimentare şi nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, cu regimul de înălţime maxim P+1E+Ep, Hmax-15m

Modul de organizare a 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. max 40,00 %,

C.U.T. max 1,30.

Suprafața aferentă carosabilelor, parcajelor, căilor pietonale reprezintă un procent maxim de 54% din suprafața incintei

Zona liberă rămasă, având o pondere de min 5% 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:

-nord: retragere minimă obligatorie de 69,50 m față de limita de proprietate de pe Calea Radnei, cat și o retragere minimă obligatorie de 35,00 m față de limita de proprietate adiacentă str. Simion Popa.

-sud: retragere minimă obligatorie de 9,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. Exterior.

-est: retragere minimă obligatorie de 2,50 m față de limita de proprietate.

-vest: retragere minimă obligatorie de 24,80 m față de limita de proprietate.

Distanța minimă între clădirile existente și hipermagazin va fi de min. 15,00 m față de locuințele colective învecinate la est și de min. 25,00 m față de locuința individuală amplasată în imediata vecinătate a amplasamentului, pe Calea Radnei nr. 126 și față de locuințele colective amplasate la vest de incinta cu propuneri. Excepție fac construcțiile anexe tehnico-edilitare și panourile publicitare tip totem.

Nu se vor amenaja parcaje la mai puțin de 5,00 m față de ferestrele clădirilor învecinate.

Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR, se interzice amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limita a 20 m, mășurați de o parte și de alta a axului căii ferate.

Accese carosabile, pietonale, parcaje

Zona studiată este străbătută pe direcția est – vest de Calea Radnei, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri.

Dinspre Calea Radnei în prezent nu sunt accese carosabile spre incintă, ci doar acces pietonal. În zona accesului carosabil aferent incintei există o traversare pietonală nesemaforizată a străzii Calea Radnei și a liniilor de tramvai. Totodată în zona incintei există două stații de tramvai pe Calea Radnei, una pentru sensul de ieșire din oraș și una pentru sensul de intrare în oraș, în dreptul străzii Maximilian.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției:

Prin documentație se propun lucrări de reamenajarea a intersecției existente, respectiv realizarea trecerii la nivel peste linia de tramvai, realizarea unei treceri de pietoni pe Calea Radnei, amenajarea unui nou acces auto și pietonal și de amenajare a incintei hipermagazinului viitor, asigurarea semnalizării verticale a intersecției, inclusiv semaforizarea intersecției în corelare cu soluția existentă pe Calea Radnei. Se va reamenaja stația de tramvai existentă pe sensul de intrare în oraș din dreptul străzii Maximilian, iar cea de pe sensul de ieșire din oraș va fi reamplasată în dreptul incintei hipermagazinului.

Accesul și ieșirea din incintă reglementată se vor face prin realizarea unei căi de acces din Calea Radnei, atât pentru clienți, cât și pentru aprovizionare. Din incinta reglementată, se vor crea 2 accese separate, unul strict pentru aprovizionare care va duce la zona de andocare și rampa aprovizionare hipermagazin și unul pentru clienți care va duce către platforma parcare clienți.

În jurul construcției 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 un nr. de minim 186 locuri de parcare la sol, din care 11 locuri de parcare pentru persoane cu deficiența locomotorie și locuri speciale „părinte și copil”

Aleile carosabile de incinta vor avea 6,00-7,00m lățime unde au acces doar autovehicule clienți (5,00 m pentru carosabilele cu sens unic) și 7.00 m lățime în zona de acces transport marfă.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Se propune devierea traseului rețelei de alimentare cu apă publică, traseu ce traversează terenul reglementat, astfel se propune un traseu nou pentru rețeaua de apă potabilă, ce va trece pe spațiu public. Alimentarea cu apă pentru imobilul propus se va face printr-un bransament nou la rețeaua existentă pe Calea Radnei.

Canalizare menajeră și pluvială

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public existent de canalizare menajeră și pluvială pe Calea Radnei.

Canalizarea pluvială din incintă va fi de două feluri: ape provenite de la parcare și platforme betonate (cu hidrocarburi) și ape provenite de la acoperișuri (ape convențional curate).

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului vor fi preluate către rețeaua publică existentă în Calea Radnei.

Apele provenite de la spațiile de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere, iar de aici în sistemul public de canalizare pluvială.

Alimentare cu gaze naturale

Există o rețea de gaze naturale care străbat incinta studiată. Intrucat lucrarea propusă afectează sistemul de distribuție gaze naturale, va fi necesară devierea conductelor de distribuție existente pe terenul supus PUZ-ului.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând hipermagazinului propus se va realiza racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă pe Calea Radnei.

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.

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

Deoarece imobilele de locuințe și spațiile comerciale de mici dimensiuni amplasate pe Calea Radnei se vor desființa, se propune și desființarea bransamentelor existente.

Lucrările propuse a se executa conform L 5673/2014 - ENEL - a. repozare și introducerea în tub încastrat în beton a cablului 20kV existent pe Calea Radnei; b. Plantare în LEA 0,4kV a 2 stalpi de pe Calea Radnei; c. Dezafectarea LEA 0,4kV între cei doi stalpi; d. Integritatea rețelei între cei doi stalpi prin realizarea LES 0,4kV pozate în tub; e. Renunțarea la LES 0,4kV iluminat public de pe amplasamentul viitorului obiectiv și realizarea pe un traseu nou;

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 442 din 25.03.2014 eliberat de către Primarul Municipiului Arad

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	11193/19.09.2014
2.	Direcția de Sănătate Publică Arad	477/11.06.2014
3.	Compania de Apă Arad	10368/24.06.2014
4.	Enel Distribuție	133291916/25.04.2014

5.	E-ON Gaz Distribuție SA	367/03.06.2014
6.	ROMTELECOM	209/29.05.2014
7.	Inspectoratul de Politie Județean Arad- Serviciul Rutier	263305/19.09.2014
8.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad P.S.I.	720/14/SU-AR 11.07.2014
9.	SC CET HIDROCARBURI SA Arad	2743/27.05.2014
10.	Serviciul Roman de Informații	65.317/15.05.2014
11.	Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică	3.847.267/10.07.2014
12.	Compania Națională de Căi Ferate – CFR S.A.	5/3/2/CTE/1145/28.08.2014
13.	Ministerul Tineretului și Sportului	7984/05.08.2014
14.	S.C. CTP S.A. Arad	19/8/2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.10.2014 s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului – Șef nr.14 din 28.10.2014.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

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 hipermagazin și amenajările aferente

Inițiatorul documentației– **SC IMOVEST CLEAN SRL**

Proiectant – **SC ELITE DESIGN STUDIO SRL –D** , arh. RUR Doriană Balogh , Proiect nr.07/2014

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

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. 4725/2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC IMOVEST CLEAN SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- Printr-un anunț afișat pe sit-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 04.02.2014 -13.02.2014, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în data 04.02.2014 în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul PUZ-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, în data de 04.02.2014 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.

Prin adresele nr. 8837 și 8749/13.02.2014 d-na Costandache Maria reprezentant Asociației de locatari din str.Imasului bl.4A sc.B și d-na Grigore Elena reprezentant al Asociației de locatari din str.Imasului bl.4 sc.D isi exprima dezacordul fata de intentia investitorului de schimbare a destinatiei bazei sportive si de a construi blocuri si hipermarket avand in vedere faptul ca in zona exista numeroase magazine. Mentioneaza si faptul ca in zona mai exista si 4 benzinării, străzile sunt supraaglomerate cu masini parcate haotic din lipsa unor parcarii civilizate amenajate.Nu exista spatii de joaca pentru copii din zona, iar spatiile verzi sunt deficitare. Considera ca investitiile aduc mai multe prejudicii decat beneficii locuitorilor din zona, reducand calitatea mediului ambiant prin poluare fonica si prin mai multe emisii de gaze nocive.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 18.02.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat.

Prin adresa nr. 11581/24.02.2014 elaboratorul documentației formulează următorul răspuns:

“Edificarea unui hipermagazin ar reduce distanțele parcurse de locuitorii din zona pentru a procura cele necesare, ridicând astfel standardul locuirii în zona. Persoanele care tranzitează orașul sau se îndreaptă spre alte zone vor beneficia, în egală măsură, de serviciile pe care le oferă acest hipermagazin. În prezent, spații comerciale de acest tip, se află doar la o distanță mai mare, de aprox. 1-2 km, nu în zona studiată, așa cum este menționat în sesizare. De asemenea, competitivitatea în acest sector, este benefică consumatorilor, deci va avea un impact pozitiv asupra locuitorilor cartierului.

Lipsa sau numărul insuficient de locuri de parcare pentru locatarii blocurilor din zona, nu face obiectul prezentului proiect aflat în faza de elaborare PUZ. Aceste locuri de parcare nu se pot amenaja pe terenul proprietate privată a beneficiarului. Prin condițiile impuse de prezentul PUZ, putem să ne asigurăm, că se vor crea suficiente locuri de parcare pentru investițiile propuse, și anume: Se vor amenaja parcaje exterioare, pe teren proprietate privată, conform HGR525, atât pentru hipermagazin, cât și pentru locuințele colective. Acestea nu vor soluționa problema lipsei locurilor de parcare aferente blocurilor existente, putem doar să ne asigurăm că nu o vor agrava.

Lipsa locurilor de joacă pentru copii în zona studiată, nu face obiectul prezentului proiect aflat în faza de elaborare PUZ. Prin condițiile impuse de prezentul PUZ, putem să ne asigurăm, că se vor crea suficiente spații verzi amenajate pentru investițiile propuse, și anume: Se vor amenaja spații verzi amenajate în incinta studiată (pe teren proprietate privată) conform anexei nr. 6 din HGR525, atât pentru hipermagazin, cât și pentru locuințele colective, și anume :

- Pentru construcțiile de locuințe propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

- pentru spații comerciale se vor prevedea spații verzi amenajate în procent de 3-5% din suprafața terenului;

Investiția în realizarea unor locuințe colective este oportună deoarece reflectă posibilitățile și cerințele zonei în domeniul rezidențial, asigurând la finalizarea proiectului o locuire colectivă de calitate în zonă, deci cu influențe pozitive la nivelul cartierului.”

Prin adresa nr.8938/13.02.2014 d-na Bălaș Valentina Emilia cu domiciliul în Arad Calea Radnei nr.126 solicită să se țină cont de prevederile legislațiilor în vigoare pentru a nu-i fi afectată proprietatea atât din punct de vedere al stabilității cât și a luminozității. Propune modificarea amplasamentului hipermagazinului perpendicular pe proprietate și parcarile să fie la o distanță corespunzătoare de proprietate, iar blocurile să nu fie poziționate în apropierea proprietății. Înainte de începerea lucrărilor dorește consolidarea gardului comun pentru a nu fi afectată de lucrările executate.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 18.02.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat.

Prin adresa nr. 11581/24.02.2014 elaboratorul documentației formulează următorul răspuns:

“La elaborarea PUZ se va ține cont de prevederile legislației în vigoare, și se vor respecta normativele și STAS-urile valabile la data elaborării/executării lucrărilor.

Proiectul se află la faza de studiu de oportunitate. La elaborarea PUZ se va lua în calcul amplasarea hipermagazinului cu latura lungă paralelă cu Calea Radnei, după cum recomandați și Dvs. Menționez, că la faza următoare, PUZ, se vor stabili distanțele dintre clădiri și limitele de proprietate, acesta fiind unul din rolurile PUZ-ului. În această fază, se va ține cont de amplasarea construcțiilor propuse, a hipermagazinului și a locuințelor colective, astfel încât acestea să nu umbrească construcțiile învecinate (minim sau deloc).

Consolidarea gardului comun la care faceti referire in sesizarea Dvs, va fi reglementata la faza DTAC (obtinere Autorizatie de Construire), in urma unei expertize tehnice efectuate de catre un verficator atestat MLPAT.

Lipsa locurilor de joaca pentru copii in zona studiata, nu face obiectul prezentului proiect aflat in faza de elaborare PUZ. Prin conditiile impuse de prezentul PUZ, putem sa ne amsguram, ca se vor crea suficiente spatii verzi amenajate pentru investitiile propuse, si anume: Se vor amenaja spatii verzi amenajate conform anexei nr. 6 din HGR525, atat pentru hipermagazin, cat si pentru locuintele colective.”

Initiatorul PUZ, SC IMOVEST CLEAN SRL raspunde prin adresele 11581, 11589 si 11591/ 24.02.2014 si considera sesizarile transmise nefondate, (construirea unui hipermagazin si a locuintelor colective cu functiuni complementare va aduce beneficii zonei ridicand standardul locuirii in zona, care totodata va fi modernizata si nu vor fi afectate proprietatile invecinate) iar motivele invocate de acestea nefiind de natura a afecta dezvoltarea proiectului.

Raspunsurile formulate au fost transmise contestatarilor in data de 28.02.2014.

Prin adresa nr.13450/04.03.2014 d-na Costandache Maria reprezentant al Asociatiei de Proprietari str.Imasului bl.4A sc.B isi exprima nemultumirea pentru faptul ca nu a primit un raspuns din partea Primariei municipiului Arad la dresa nr.8837/13.02.2014 si solicita sa le fie comunicate date despre regimul maxim de inaltime admis in zona, POT maxim admis si CUT maxim admis.

Prin adresa nr.13450/18.03.2014 a fost trimis urmatorul raspuns:

„Referitor la adresa dvs. înregistrată la Primaria municipiului Arad cu numărul de mai sus, va comunicam:

-prin adresa nr.8837 din 28.02.2014 v-am comunicat raspunsul cu privire la sesizarea dvs. inregistrata la data de 13.02.2014.

-potrivit prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, se pot aduce modificari reglementarilor din Planul Urbanistic General prin elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea cladirilor fata de aliniamentul si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Prin Avizul de Oportunitate nr.5 din 06.03.2014 s-a aprobat initierea unei documentatii de urbanism prin care se va studia posibilitatea schimbarii destinatiei actuale a imobilului in vederea construirii unui hipermagazin si locuințe colective cu dotări aferente.

Reglementari obligatorii care s-au impus prin avizul de oportunitate:

Schimbarea încadrării funcționale va fi posibila doar in condițiile înființării unei baze sportive similare cu cea desființată, potrivit prevederilor Legii 69/2000 cu modificările si completările ulterioare, legea educației fizice si sportului;

Reglementari obligatorii:

-POT max: 50%, CUT max:1,3; regim maxim de înălțime P+1E+Ep pentru zona instituții/ servicii

-POT max: 40%, CUT: max 3,2; regim maxim de înălțime S+P+6E+2ER –pentru zona de locuințe colective si dotări aferente

- distante fata de vecinătăți conform legislației in vigoare

- realizarea spatii verzi si plantate, spatii de joaca pentru copii

- parcare necesare functiunilor propuse in interiorul lotului, fără afectarea domeniului public, cu respectarea HGR 525/1996, anexa 5.Pentru locuințe colective se va asigura minim un loc de parcare pentru o unitate locativă.

Menționăm ca aprobarea Avizului de Oportunitate nu obliga implicit autoritatea publica locala la aprobarea ulterioara a documentației de urbanism.

Potrivit prevederilor Ordinului 2701/2010, veti fi notificați pe parcursul elaborării documentației in vederea consultării acesteia înainte de a intra pe circuitul de avizare.”

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

I. Prin adresa nr.25354 din 22.04.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC IMOVEST CLEAN SRL 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 și afișare la sediu în data de 12.05.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.05.2014 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 26.05.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

II. Prin adresa nr.55316 din 28.08.2014, beneficiarul SC IMOVEST CLEAN SRL solicită emiterea avizului Arhitect Șef și promovarea în vederea emiterii HCLM Arad.

Având în vedere **revizuirea soluției**, se reia procedura 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 și afișare la sediu în data de 01.09.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 01.09.2014 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 08.09.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- Au fost trimise un numar de 16 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 26.05.2014

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

- Au fost trimise un numar de 11 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 08.09.2014

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

I. Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din str.Barzavei bl.105 sc.A, B, C, D ; bl.106 sc.A, B, str.Imasului bl.2 sc.A, B; bl.4A sc.A,B bl.4 sc.B, C, D; Calea Radnei bl.107 sc.A, B, Calea Radnei nr.126

II. Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din str.Barzavei bl.105 sc.A, B, C, D ; bl.106 sc.A, B, str.Imasului bl.2 sc.A, B; Calea Radnei bl.107 sc.A, B, Calea Radnei nr.126

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

I. Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Piturescu Margarit, care a transmis obiecții prin adresa 32805/23.05.2014

II. Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Piturescu Margarit bl.105 sc.A - fără obiecții și de d-na Diaconescu Elena reprezentant al bl. 2 sc.A+B –fără obiecții.

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

I. 1. Prin adresa nr. 32569/22.05.2014 Asociația de proprietari din Calea Radnei bl.107 sc.B prin administrator Pintye Ștefan și președinte Lenesi Ion solicită următoarele: respectarea normelor de igienă și sănătate publică, mediul de viață și confortul locatarilor din asociația de locatari, situația străzii Simion Popa în dreptul blocului 107 și situația sistemului de canalizare și a sistemului de alimentare cu gaz.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 22.05.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat. Prin adresa nr.35757/05.06.2014 inițiatorul documentației formulează următorul răspuns:

„Realizarea Proiectului contând în construirea unui hipermagazin și amenajările aferente pe Calea Radnei nr.128, 128-a, 130 va aduce beneficii zonei ridicând standardul locuirii în zonă, care, totodată va fi modernizată, iar prin realizarea Proiectului nu vor fi afectate proprietățile învecinate întrucât se vor lua următoarele măsuri:

- Pe durata edificării construcțiilor se vor lua măsurile prevăzute de legislația în construcții pentru protejarea zonei și se va folosi doar terenul aflat în proprietate fără a afecta terenul aparținând domeniului public;
- Se vor respecta regulile privitoare la buna vecinătate prevăzute de Codul Civil, precum și de legislația în construcții;
- Se vor respecta condițiile impuse de avizatori cu privire la bransarea la sistemul de canalizare și de alimentare cu gaz. Nu vor fi afectate bransamentele cladirilor învecinate.
- Plansa de reglementări urbanistice a fost corectată astfel încât să se respecte prevederile ord. 119/2014 al Min. Sanatatii, și anume distanța minim 5m între zona de parcaje și ferestrele cladirii de locuințe colective din vecinatate (bl. 107).

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că sesizarea transmisă de către petenta Asociația de Proprietari str. Imașului, Bloc 107, Scara B este nefondată, motivele invocate de aceasta nefiind de natură a afecta dezvoltarea Proiectului.”

2. Prin adresa nr. 32271/21.05.2014 d-na Bălaș Valentina Emilia- Calea Radnei nr.126 solicită următoarele: Să nu-i fie afectată construcția aflată pe linie de proprietate și studierea posibilității amenajării accesului pentru aprovizionare din str. Exterior.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 22.05.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat. Prin adresa nr.35755/05.06.2014 inițiatorul documentației formulează următorul răspuns:

„Realizarea Proiectului constând în construirea unui hipermagazin și a amenajărilor aferente, pe Calea Radnei nr.128, 128-a, 130 va aduce beneficii zonei ridicând standardul locuirii în zonă,

care, totodată va fi modernizată, iar prin realizarea Proiectului nu vor fi afectate proprietățile învecinate întrucât se vor lua următoarele măsuri:

- Se va realiza o soluție de trafic care să permită accesul fără a perturba circulația în zonă;
- La elaborarea PUZ se va tine cont de prevederile legislației în vigoare, și se vor respecta normativele și STAS-urile valabile la data elaborării/executării lucrărilor.
- La faza DTAC, se vor lua toate măsurile tehnice, rezultate în urma unei expertize tehnice, astfel încât construirea drumului de aprovizionare să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor învecinate.
- Pe durata edificării construcțiilor se vor lua măsurile prevăzute de legislația în construcții pentru protejarea zonei și se va folosi doar terenul aflat în proprietate fără a afecta terenul aparținând domeniului public;
- Se vor respecta regulile privitoare la buna vecinătate prevăzute de Codul Civil, precum și de legislația în construcții;

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că sesizarea transmisă de către petenta Bălaș Valentina Emilia, este nefondată, motivele invocate de aceasta nefiind de natură a afecta dezvoltarea Proiectului.”

3. Prin adresa nr. 32805/23.05.2014 dl. Pițurescu Mărgărit str.Barzava bl.105 sc.A ap.8 solicită următoarele: în zona de acces din Calea Radnei să se construiască un sens giratoriu, aprovizionarea să fie făcută din str.Exterior, să fie respectate normele de igienă și sănătate publică și să nu fie afectate vecinătățile blocurilor.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 26.05.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat. Prin adresa nr.35754/05.06.2014 inițiatorul documentației formulează următorul răspuns:

„Realizarea Proiectului contând în construirea unui hipermagazin și amenajările aferente, pe Calea Radnei nr.128, 128-a, 130 va aduce beneficii zonei ridicând standardul locuirii în zonă, care, totodată va fi modernizată, iar prin realizarea Proiectului nu vor fi afectate proprietățile învecinate întrucât se vor lua următoarele măsuri:

- La elaborarea PUZ se va tine cont de prevederile legislației în vigoare, și se vor respecta normativele și STAS-urile valabile la data elaborării/executării lucrărilor.
- Zona de aprovizionare va fi amenajată către limita sudică a incintei, poziție aleasă deoarece se afla la cea mai mare distanță față de toate clădirile învecinate, pentru a nu deranja locatarii blocurilor din vecinătate, pe perioada aprovizionării.
- Se vor respecta condițiile impuse de avizatori, inclusiv Direcția pentru Sănătate Publică și Agenția pentru Protecția mediului, și legislația de specialitate aflată în vigoare.
- Se va realiza o soluție de trafic care să permită accesul fără a perturba circulația în zonă.
- Plansa de reglementări urbanistice a fost corectată astfel încât să țină cont de prevederile ord. 119/2014 al Min. Sănătății, și anume distanță min. 5m față de zona de parcare și ferestrele clădirilor de locuințe colective din vecinătate.
- Pe durata edificării construcțiilor se vor lua măsurile prevăzute de legislația în construcții pentru protejarea zonei și se va folosi doar terenul aflat în proprietate fără a afecta terenul aparținând domeniului public;

- Se vor respecta regulile privitoare la buna vecinătate prevazute de Codul Civil, precum și de legislația în construcții;

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că sesizarea transmisă de către petentul Piturescu Margarit este nefondată, motivele invocate de aceasta nefiind de natură a afecta dezvoltarea Proiectului.”

4.Prin adresa nr. 32853/23.05.2014 dl. Faur Petrișor str.Barzava bl.105 sc.A ap.1 sesizeaza faptul că nu este de acord cu proiectarea și execuția aleii de aprovizionare din Calea Radnei deoarece se afla foarte aproape de peretele imobilului în care locuiește. Autovehiculele venite la aprovizionare, prin staționarea lor pe această alee, contribuie la creșterea nivelului de zgomot în vecinătatea blocului, fiind direct afectat deoarece locuiește la parter.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 30.05.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat. Prin adresa nr.35753/05.06.2014 inițiatorul documentației formulează următorul răspuns:

„Realizarea Proiectului contând în construirea unui hipermagazin și amenajarile aferente, pe Calea Radnei nr.128, 128-a, 130 va aduce beneficii zonei ridicând standardul locuirii în zonă, care, totodată va fi modernizată, iar prin realizarea Proiectului nu vor fi afectate proprietățile învecinate întrucât se vor lua următoarele măsuri:

- La elaborarea PUZ se va tine cont de prevederile legislatiei in vigoare, si se vor respecta normativele si STAS-urile valabile la data elaborarii/executarii lucrarilor.
- Zona de aprovizionare va fi amenajata catre limita sudica a incintei, pozitie aleasa deoarece se afla la cea mai mare distanta fata de toate cladirile invecinate, pentru a nu deranja locatarii blocurilor din vecinatate, pe perioada aprovizionarii.
- Se vor respecta conditiile impuse de avizatori, inclusiv Directia pentru Sanatate Publica si Agentia pentru Protectia mediului, si legislatia de specialitate aflata in vigoare.
- Se va realiza o soluție de trafic care să permită accesul fără a perturba circulația în zonă.
- Plansa de reglementari urbanistice a fost corectata astfel incat sa tina cont de prevederile ord. 119/2014 al Min. Sanatatii, si anume distanta min. 5m fata de zona de parcaje si ferestrele cladirilor de locuinte colective din vecinatate.
- Pe durata edificării construcțiilor se vor lua măsurile prevăzute de legislația în construcții pentru protejarea zonei și se va folosi doar terenul aflat în proprietate fără a afecta terenul aparținând domeniului public;
- Se vor respecta regulile privitoare la buna vecinătate prevazute de Codul Civil, precum și de legislația în construcții;

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că sesizarea transmisă de către petentul Faur Petrisor este nefondată, motivele invocate de aceasta nefiind de natură a afecta dezvoltarea Proiectului.”

II. 1. Prin adresa nr. 57121/08.09.2014 Asociația de proprietari din Calea Radnei bl.107 sc.B prin administrator Pintye Ștefan si președinte Lenesi Ion solicita următoarele:

Asociația de proprietari a bl.107 sc.B nu are specialiști și nici documentația necesară pentru analiza situației de drept pentru care solicită Primăriei Arad prin serviciile specializate să reprezinte interesele locatarilor bl.107,

Având în vedere situația nou creată, solicită sa li se pună la dispoziție documentația de cadastru existent la Primărie și o copie după documentele de vânzare cumpărare a terenului, pentru a înțelege cum aceste suprafețe s-au modificat de mai multe ori în timp, ajungând să constate că limita

de teren de pe planul de situație pus la dispoziție ajunge până la peretele bl.107, incluzând și str. Simion Popa, porțiunea din spatele blocului. Pe planul de situație nu este reprezentată ieșirea spre str. Simion Popa a sc.B bl.107, care dă posibilitatea colectării deșeurilor menajere ale blocului.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 11.09.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat.

2. Prin adresa nr. 57187/08.09.2014 d-na Bălaș Valentina Emilia- Calea Radnei nr.126 ne comunică următoarele:

Soluția de trafic pentru aprovizionarea hipermarketului o consideră foarte dăunătoare pentru structura de rezistență a imobilului proprietatea dânsiei. Plasarea acesteia la doar 2-3 m de imobil, o consideră complet inadecvată și chiar periculoasă. Având în vedere că aprovizionarea se va realiza cu vehicule de mare tonaj, îi va fi afectată liniștea. Solicită modificarea proiectului, astfel încât calea de aprovizionare să fie cât mai la distanță posibil de proprietatea dânsiei.

Au fost transmise copii ale sesizării atât beneficiarului cât și proiectantului în data de 10.09.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat.

În vederea soluționării contestațiilor, s-a hotărât organizarea în data de 11.09.2014 a unei întâlniri la sediul PMA camera 49 între elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestate. Au fost notificați: SC IMOVEST CLEAN SRL, SC ELITE DESIGN STUDIO SRL-D în calitate de inițiatori și elaboratori ai documentației și Bălaș Valentina Emilia, Asociația de proprietari din Calea Radnei bl.107 sc.B în calitate de contestatari.

Vă redăm PROCESUL VERBAL încheiat în data de 1.septembrie 2014 cu ocazia întâlnirii de lucru cu elaboratorul/inițiatorul documentației de urbanism PUZ Construire hipermagazin și amenajări aferente municipiul Arad, Calea Radnei 128/130 și persoanele contestate.

La întâlnirea de lucru au fost prezenți :

Beneficiar – SC Inovest Clean S.A.

-Doamna Luminița Coman director general

-Dnul Bodre Ovidiu președinte Comitet administrativ (acționar majoritar)

-Dnul Bredean Alin

-Dna Kocsis Ioanaavocat

Primăria municipiului Arad

-Dnul Radu Drăgan Arhitect Șef

-Dna Cojocareanu MelaniaSef serviciu deyv.urbană

-Dna Doina Gălășel Sef serviciu cadastru

-Dnul Sorin ContrașSef serviciu juridic

Persoanele contestate

-Dnul Leneșiu Ion Președinte Asoc.prorietari bl.107 sc.B

-Dnul Pintye StefanAdministrator bloc 107

-Dna Valentina Bălașproprietar casa Cl.Radnei nr.126

Sedinta incepe prin prezentarea Dnului Radu Drăgan, arhitect șef, a întregii documentații, solicitand ca discuțiile să fie civilizate, iar dacă soluțiile nu se găsesc pe cale amiabilă, se poate recurge pe cale judecătorească. Toate sesizările/observațiile formulate de către cetățeni sau pers.juridice vor fi aduse la cunoștința C.L.M. Arad în vederea luării deciziei de aprobare/neaprobare.

Dnul Leneșiu Ion incepe discuția solicitand clarificarea ridicării topo, în fază finală, având în vedere că limitele de proprietate sau extins foarte aproape de blocul 107, față de prima variantă supusă consultării populației. Tot el arată ca are la cunoștință faptul că una dintre vecine posedau C.F. pe suprafața actuală a investiției.

Raspunde dnul Bodre că ridicarea topo a fost efectuată de către un specialist cu drept de semnătura, lucru pe care dansul nu poate să-l conteste fiind vizat și de către O.C.P.I. Tot dnul Bodre mai arată ca a renunțat la construirea de blocuri, având în vedere nemulțumirile cetățenilor din zona.

Intervine dna Cojocareanu Melania care lamurește că în urma analizării documentației în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului, s-a solicitat ca investitorul să depună o ofertă de donație în favoarea municipiului Arad în vederea menținerii tronsonului de stradă, a zonei de parcare și a pietonalului existent spre Cl.Radnei. Dna Kocsis Ioana, avocat, susține aceasta donare.

Dnul Coman L.-director general, solicită ca reprezentantul Primăriei din cadrul Serviciului Cadastru să clarifice cum se modifică granița dintre proprietăți.

Deși dna Galasel Doina, sefa Serv. Cadastru arată pe planul de situație limitele proprietății, specifică că sunt vizate, domniile contestatari de la blocul 107, nu sunt mulțumiți, solicitând să primească un exemplar din suportul topo pentru a studia mai în detaliu această ridicare topo, lucru care a fost satisfăcut de către beneficiar, punându-li-se la dispoziție planșe xeroxate. Dnul Bodre face invitația domnilor pentru o mai bună înțelegere o întâlnire de lucru la care să fie prezent și specialistul care a realizat documentația topografică. S-a căzut de acord, urmând să stabilească de comun acord data întâlnirii și să comunice ulterior P.M.A. rezultatul discuției.

Referitor la cea de a 2-a contestație, dna Balas V. își arată nemulțumirea referitor la soluția de acces carosabil în incinta hipermagazinului pe motiv că ar afecta rezistența și stabilitatea construcției proprietatea personală. Anunță că va înainta plângere în instanță dacă nu se vor revizui soluția de acces astfel încât să nu-i fie afectată proprietatea – casa. Dansa arată că prin aprovizionarea TIR-urilor de mare tonaj, prin orarul de funcționare care este convinsă că va fi și la ore foarte târzii este afectată și liniștea și buna convietuire în proprietatea sa. Dansa mai solicită să i se prezinte calculele care demonstrează că nu va fi afectată proprietatea și avizele obținute de beneficiar.

Tot dna Balas mai arată că în urma studierii documentației a constatat că distanța între carosabilul propus și construcția dansei este doar la 1 m., solicitând modificarea soluției astfel încât să fie păstrată o distanță de minim 1 bandă de circulație sau modificat traseul de aprovizionare.

Dupa mai multe discuții contradictorii, initiatorul și proiectantul lucrării acceptă varianta de a se discuta cu specialistul de drumuri pentru a găsi o posibilitate a modificării soluției astfel încât să fie satisfăcute cerințele doamnei, dnul Bodre oferindu-se că va merge chiar dansul la fața locului să vadă exact situația, să discute cu dansa, să caute să efectueze lucrări de consolidare atât la imobil cât și la pivnița acesteia.

Dna Balas și dnul Bodre au căzut de acord cu o dată a întâlnirii, urmând să comunice P.M.A. Arad soluția la care au convenit.

Din nou domniile de la blocul 107 ridică aceiași problema cadastrală, dnul arhitect Dragan Radu specifică că Primaria este doar un mediator, nemulțumirile se discută prin instanță. De asemenea dansii solicită să se tina seama de donatia menționată de investitor astfel încât să nu le fie afectată parcare și aleea pietonală.

Sedinta se încheie urmând că toate soluțiile convenite între initiator, proiectant și contestatari să fie comunicate Primăriei municipiului Arad.

Prin adresa nr.66073/16.10.2014 elaboratorul documentației, răspunde la contestația d-nei Balaș Valentina Emilia:

„Referitor la Sesizarea înregistrată la Primaria Mun. Arad cu nr. 57187/08.09.2014 depusă de dna Balas Valentina Emilia, în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza **P.U.Z. „CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJĂRILE AFERENTE”**, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Radnei nr. 128, 130, beneficiar S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L., proiectant S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D., menționez următoarele:

- o La elaborarea PUZ, s-a ținut cont de sesizarea dnei Valentina Emilia Balas și s-a revenit asupra soluției de acces din Calea Radnei, astfel:

- s-a renunțat la banda de decelerare poziționată paralel cu frontul stradal al proprietății dnei Balas
- s-a interzis ca accesul pentru aprovizionare să se efectueze din direcția centru Arad - Deva, cu viraj la dreapta din Calea Radnei, în dreptul limitei de proprietate a locuinței dnei Balas; în varianta finală propusă a PUZ-ului, accesul pentru aprovizionare se realizează doar din direcția Deva-centru Arad, cu viraj la stânga și acces în incintă cu propuneri; prin această modificare, s-a redus raza de viraj necesară și implicit s-a mărit distanța față de limita de proprietate;
- calea de acces se află poziționată acum la distanțe cuprinse între 6.62m-8.00m față de locuința dnei Balas (inițial distanțele au fost cuprinse între 2.00-3.00m);

Prin aceste măsuri și modificări ale proiectului PUZ, consider că am respectat cerințele și observațiile dnei Valentina Emilia Balas.”

Răspunsul a fost comunicat prin adresa 66073/23.10.2014.

Prin adresa nr.66075/16.10.2014 elaboratorul documentației, răspunde la contestația Asociației de proprietari bl.107 sc.B:

„Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 57121/08.09.2014 depusă de Asociația de Proprietari a bl. 107, sc. B, în fața de elaborare a propunerilor proiectului faza **P.U.Z.** „**CONSTRUIRE HIPERMAGAZIN SI AMENAJĂRILE AFERENTE**”, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Radnei nr. 128, 130, beneficiar S.C. IMOVEST CLEAN S.R.L., proiectant S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D., menționez următoarele:

- planul de situație a fost întocmit de un specialist cu drept de semnătură, iar acest plan a fost vizat spre nechimbare de către OCPI;
- acest plan de situație arată că distanța cea mai apropiată dintre bloc și limita de proprietate a incintei studiate este de 0,75-0,77m la vest de bloc, iar cea sudică este de 2,02-2,03m;
 - o La elaborarea PUZ, s-a ținut cont de sesizarea Asociației de Proprietari a bl. 107, sc. B, astfel:
- beneficiarul va dona domeniului public terenul proprietate privată aferent str. Simion Popa, plus o fasie cu lățimea de 4,5m la sud față de str. Simion Popa, pe toată lungimea carosabilului existent, suprafața de teren care poate fi folosită pentru amenajarea de locuri de parcare pentru locatari sau a unui spațiu verde pentru locatari; în plus, se va dona și o fasie îngustă de 45cm între str. Simion Popa și Calea Radnei, astfel încât se va mări distanța dintre bloc și limita de proprietate de la 75-77cm la 120-122cm, iar pietonalul din partea vestică a blocului, cale de acces între Calea Radnei și accesul secundar din str. Simion Popa va putea fi folosit în condiții optime;
- se impune o zonă de spațiu verde de min. 0,50m între parcare și carosabilul de incintă destinat hipermagazinului și platforma parcare str. Simion Popa, delimitat cu borduri sau stalpisor, pentru a elimina complet posibilitatea traficului auto între str. Simion Popa și incintă/parcare hipermagazin;
- planșa a fost completată cu reprezentarea corectă a accesului secundar și pietonalul blocului 107, scara B;

Prin aceste măsuri și modificări ale proiectului PUZ, consider că am respectat cerințele și observațiile Asociației de Proprietari a Bl.107, sc. B.”

Răspunsul a fost comunicat prin adresa 66075/23.10.2014.

Prin adresa 66374/17.10.2014 Asociația de propr.Calea Radnei bl.107 sc.B revine la sesizarea nr. 57121/08.09.2014 și comunică faptul că asociația nu are nici specialiști, nici toată documentația și nici competența necesară pentru analiza completă a situației și solicită Primăriei să

reprezintă interesele asociației, să fie respectate normele de sănătate publică, mediul de viață, confortul și siguranța oamenilor.

Consideră corectă propunerea reprezentanților Primăriei făcută la întâlnirea organizată, privind donarea de către beneficiar a terenului corespunzător străzii Simion Popa pe o lățime de 10m, reprezentând strada și platforma betonată până la aliniamentul garajelor.

Prin desființarea garajelor, lipsa locurilor de parcare în zonă se va acutiza și mai mult ceea ce va duce la multe nemulțumiri.Își exprimă speranța că Primăria va ține cont de aceste realități la aprobarea PUZ.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF
Nr. ad. 67404/A2/28.10.2014

AVIZ TEHNIC
Nr. 14/28.10.2014

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67404/21.10.2014 de către SC IMOVEST CLEAN SA în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– construire hipermagazin și amenajările aferente, municipiul Arad, Calea Radnei nr.128, 128A,130.
- analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 23.10.2014
- 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 hipermagazin și amenajările aferente
- beneficiar SC IMOVEST CLEAN SA
- amplasament: municipiul Arad, Calea Radnei nr.128, 128A,130, identificat prin CF 313941 nr.cad.313941, CF 303555 nr.cad.303555, CF 319521 nr.cad.319521 Arad
- suprafață zonă reglementată: 14550 mp
- proiect nr. 07/2014, elaborator:SC ELITE DESIGN STUDIO SRL-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan