



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 152
din 26 mai 2016

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Obiectivului de Investiție
„Complex rezidențial și de servicii, Calea Aurel Vlaicu nr.14”, municipiul Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.34938 din 19.05.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46208/A2/ 22.09.2015, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului 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.34110/16.05.2016 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitectului - Șef al Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- avizul tehnic nr.2/16.05.2016 al Arhitectului Șef;
- 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;
- adoptarea hotărârii cu 17 voturi pentru, o abținere și un vot împotriva (19 prezenți din totalul de 22).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), alin. (5) lit. „c”, art.45 alin. (2) lit. „e” și art.115 alin. (1), lit. „b” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, 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 obiectivului de investiție: „**Complex rezidențial și de servicii, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14**”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize.

1. Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.

2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 326/2014;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat: 34.573 mp este înscrisă în CF nr. 343892 – Arad, curți construcții în intravilan.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

A. Z 1 (11.944 mp) Subzonă mixtă: dotări comerciale /servicii și locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %

- C.U.T. max 2,40

- Regim de înălțime:

- pentru centru comercial și servicii: Parter înalt/P+1- Hmax =10,00 m

- pentru locuințe colective: S+P+4+1ER, Hmax =22,00 m

Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

B. Z 2 (15.064 mp) Subzonă locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %

- C.U.T. max 2,40

- Regim maxim de înălțime: S+P+4E+1ER, Hmax =22,00 m

- Minim 20,00% din suprafața subzonei va fi zonă verde, cu obligația de amenajare a unui loc de joacă pentru copii, în suprafață de cca 600 mp.

C. Z 3 (7.565 mp) Subzonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %

- C.U.T. max 1,2

- Regim de înălțime: S+P+1E+M(ER) – H max la cornișă=7,50 m, respectiv, H max la coamă = 12,00 m, 22 loturi destinate locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.

- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

D. Circulația:

- a) -amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o bandă de circulație pe sens, lățime a carosabilului de min. 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m)
- b) -prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei.
- c) Etapa de perspectivă - dublarea accesului carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu, pe terenul în vecinătatea limitei de est, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L. Această etapă se realizează în condițiile încheierii unui acord între cele două societăți cu privire la circulația comună, precum și la demararea investiției pe parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Art.3. Autorizațiile de construire se vor emite doar titularului dreptului real asupra imobilelor și numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuială exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Costurile privind execuția acceselor la drumurile publice, a drumurilor de incintă, a aleilor pietonale, a parcarilor, precum și pentru extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de beneficiari, în condițiile legii.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Complex Rezidențial Arcade S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează

S E C R E T A R

Lilioara STEPANESCU

Red/Dact I.F./I.F. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 26.05.2016

Cod PMA -S1-02

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	326/ 2014
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	Complex rezidențial și de servicii
Conținut volum:	Documentație aprobare P.U.Z. □ i R.L.U.
Amplasament:	Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

Beneficiar:	S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.
C.U.I.	RO 18236250
Adresa:	București, Sector 1, Str. Ady Endre nr. 7, parter, birou 1

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E
Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU
Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU
Drumuri: ing. Florin COȘOVEANU

Întocmit: arh. Doriană BALOGH

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI	
	Certificat de Urbanism Nr. 806/15.05.2014 Extras de Carte Funciară nr. 343892 Arad Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad nr. 8838/22.07.2014 Aviz de amplasament nr. 11946/03.07.2014 Compania de Apă Arad Aviz de amplasament nr. 136355851/02.06.2015 Enel Distribuție Banat Aviz de principiu nr. 345/15.05.2015 E-on Gaz S.A. Aviz de amplasament nr. 264/22.07.2015 Telekom S.A. Aviz de amplasament nr. 3129/18.06.2014 CET Hidrocarburi S.A. Aviz I.S.U. Arad - Grupul de pompieri "Vasile Goldi" nr. 721/14/SU-AR/21.07.2014 Aviz I.S.U. Arad - Protecția Civilă nr. 968/14/SU-AR/21.07.2014 Notificare Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad nr. 523/24.06.2014 Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Arad - Serviciul Rutier nr. 250 227/08.07.2015 Adresă Serviciul Dezvoltare Urbană - Protecție Monumente nr. 38100/A2/23.06.2015 Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației P.M.A. nr. 39349/01.07.2015 Aviz Direcția Tehnică a P.M.A. - Biroul Transporturi, Întreținere și Reparații Căi Comunicații Adresă CNCFR S.A. Sucursala Timișoara nr. 5/3/2/CTE/992/30.07.2014 Aviz de Oportunitate nr. 07/17.04.2014 Acord Comisia Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 32328/A2/ 21.07.2014 Proces Verbal de Recepție O.C.P.I. Nr. 640/2015 Studiu geotehnic	
V.	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
VI.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	

B. PIESE DESENATE:

1.	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01 S
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ETAPA I	02 A
4.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ETAPA II	03 A
5.	REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII SANITARE	01 ED
6.	REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII ELECTRICE și GAZ NATURALE	02 ED
7.	CIRCULAȚIA TERENURILOR - ETAPA I	04 A
8.	CIRCULAȚIA TERENURILOR - ETAPA II	05 A
9.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ETAPA I	06 A
10.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ETAPA II	07 A
11.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE ETAPA I	08 A
12.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE ETAPA II	09 A
13.	PROFILE STRADALE PROPUSE	10 A

Întocmit:

arh. DORIANA BALOGH

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **Complex rezidențial și servicii**
- Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14
- Număr proiect: 326/2014
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. **COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.**
- Proiectant: S.C. **PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Str. Ady Endre nr. 7, parter, birou 1, în vederea studierii condițiilor de amplasare a unor clădiri rezidențiale și pentru servicii/comerț într-o subzonă având aceeași destinație conform PUZ aprobat, având ca vecinătăți subzone rezidențiale relativ dense (blocuri P+4, locuințe individuale) și servicii/comerț (Europe Logistics, Atrium Mall).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 806 din 15.05.2014 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasat la nord față de Cala Aurel Vlaicu, cu acces direct dinspre aceasta, având o suprafață de **34.573 mp**, conform Extrasului CF nr. 343892 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - clădiri comerciale/servicii Parter înalt/P+1
 - construcții locuire colectivă S+P+4+ER
 - locuințe individuale/înșiruite S+P+1+M/Er
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi și plantate, loc de joacă;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 40 - activități industriale și de depozitare. Funcțiunea dominantă a zonei - activități industriale și de depozitare, funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei.

Această funcțiune - unități industriale poluante I40b - a fost modificată prin P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în zonă rezidențială și de servicii.

B. Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, cu o valabilitate de 7 ani (acest P.U.Z. a expirat în 2014).

- Funcțiunea dominantă: locuire colectivă S+P+3E÷7E, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial) 2S+P+3E÷10E
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: perdele de protecție cu valoare de parc, centru sportiv
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă, instituții și servicii
- Interdicții permanente: unități industriale și depozitare

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

În particular, incinta studiată a fost printre primele zone de producție dezafectate în cartierul Aurel Vlaicu, aceasta fiind propusă spre dezafectare și reconversie în zonă comercială și rezidențială prin inițiativa vechiului proprietar (S.C. IMAR S.A.), prin Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”. În incinta studiată au fost desființate toate clădirile aparținând vechii fabrici de mobilă.

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți destinate atât locuirii colective și individuale, cât și instituțiilor publice și comerțului, oferă bune premize pentru realizarea complexului rezidențial și de servicii propus. Revitalizarea propusă este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone amplasată relativ central și neutilizată încă la potențialul maxim.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la nord de Calea Aurel Vlaicu, între Str. 6 Vânători/Autogara Arad și Str. Roșiori (înspre zona UTA). Incinta cu propuneri este situată la cca. 280 m vest față de intersecția străzii Calea Aurel Vlaicu și Str. 6 Vânători. Terenul aparținând beneficiarului investiției are suprafața totală de 288.473 mp (teren aferent fostei fabrici de mobilă IMAR S.A.), studiată în P.U.Z.-ul „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, cu acces dinspre Calea Aurel Vlaicu, Str. Roșiori, Str. 6 Vânători și Str. Curtici. Într-o primă etapă, investitorul propune reamenajarea unei zone în suprafață de 34.573 mp, urmând ca după finalizarea construcțiilor propuse, să continue dezvoltarea urbanistică a zonei în concordanță cu propunerile inițiale, corelate cu cerințele pieței imobiliare.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- o Sud: Calea Aurel Vlaicu
- o Nord: incinta fostei Fabrici de mobilă IMAR S.A., dezafectată
- o Est: zonă instituții publice și servicii (centre comerciale, financiar-bancare, birouri premium) propusă prin P.U.Z. aprobat, beneficiar S.C. Europe Logistics S.R.L. București
- o Vest: locuințe colective P+4, locuințe individuale, Str. Roșiori

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona central-vestică a Mun. Arad, la nord de Calea Aurel Vlaicu, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, cu CTN = 108,40 NMN (sud) ÷ 109,10 NMN (nord).

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Mureșului. Terenul este relativ plan, se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

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

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

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

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu geotehnic: „Construire complex rezidențial și de servicii”- faza PUZ, geologia regiunii și prevederile STAS 1242/4–85, s-a apreciat că sunt necesare 3 foraje - F1, F2, F3 de maxim 4,00 m.

Forajele au fost realizate cu o foreză mecanică, recuperajul obținut fiind de cca. 80-90%.

În urma realizărilor prospecțiunilor de teren prezentate mai sus, în forajul F1 a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- sol vegetal în grosime de 0,10 m (0,00 m-0,10 m);
- umplutură argilooasă cu resturi de materiale de construcții de 1,00 m grosime (-0,10 m-1,10 m);
- argilă plastic tare maronie negricioasă de 0,60 m (-1,10 m-1,70 m);
- argilă prăfoasă plastic consistentă gălbuie cu concrețiuni carbonatice de 1,10 m grosime (1,70 m-2,80 m);
- argilă cenușie vineție cu concrețiuni carbonatice, puternice limonizări, rar pietriș, microfosiliferă de 1,20 m grosime (-2,80-4,00 m); Strat neepuizat.

Apa subterană:

Nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimea de – 3,50 m față de CTN în forajul F3.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de - 2,50 m față de CTN.

Concluzii și recomandări:

- Terenul de fundare este constituit din stratul de argilă prăfoasă plastic consistentă.
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m față de cota terenului natural, din punctul de execuție al forajului F3.

Recomandări:

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea de minim 1,30m. În calculul terenului de fundare presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 250$ kPa.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția est – vest de Calea Aurel Vlaicu, cea mai solicitată arteră de circulație a municipiului, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Calea Aurel Vlaicu este de 26 m, cu 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană destinată transportului în comun – linii tramvai. Calea Aurel Vlaicu aparține domeniului public, în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 2. Lucrările propuse la această arteră prin programul de dezvoltare BERD – Reabilitare transport urban, constând în refacerea sistemului rutier, refacerea infrastructurii și suprastructurii liniilor de tramvai, asigurarea semaforizării și refacerea rețelelor edilitare aflate în ampriza străzii – au fost finalizate, astfel încât Calea Aurel Vlaicu este în prezent complet modernizată, asigurând o bună fluentă a traficului auto și un înalt grad de confort și siguranță a călătorilor în cadrul transportului public (linii tramvai).

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinație comercială (instituții publice și servicii propuse prin PUZ-uri aprobate), căi de comunicație (carosabile și pietonale) și funcțiune rezidențială (blocuri P+4, dar și locuințe individuale P, P+1) existentă, dar și propusă prin PUZ-uri aprobate).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă. Funcțiunea dominantă a zonei (conform PUZ-uri aprobate) este instituții publice și servicii, completată de funcțiunea rezidențială. Astfel, funcțiunile existente și propuse se susțin reciproc. În zona generală de amplasament există importante activități comerciale (Atrium Mall), adecvate unui cartier dens populat.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume blocuri P+4 și locuințe individuale P, P+1, dar și dotări tehnico-edilitare (post de transformare al Electrica Banat S.A.) și linii de cale ferată industriale, parțial defazate.

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

Terenul nu este grevat de sarcini; acesta este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. Complexul Rezidențial Arcade S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară nr. 343892 Arad. Pe parcursul derulării prezentei documentații, incinta totală aparținând investitorului, în suprafață de 19 ha, compusă din numeroase parcele, a fost unificată și ulterior dezmembrată, rezultând – pentru suprafața studiată în PUZ – un singur imobil (prin unificarea terenurilor înscrise în Extrasele de Carte Funciară nr. 313764, 313746, 313747, 313759, 313784 și 313760 Arad).

Ținând cont de specificul investiției – complex rezidențial și de servicii, nu au fost remarcate în zonă **disfuncționalități** semnificative.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

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

2.6.2. Canalizare menajeră

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

2.6.3. Canalizare pluvială

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

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există de linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune, iar pe Str. Roșiori funcționează un post de transformare al Electrica Banat S.A.

2.7. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

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

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

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui complex rezidențial și de servicii, zona fiind destinată în prezent unor astfel de funcțiuni prin PUZ-uri aprobate. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiunea rezidențială completată de comerț și servicii.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Funcțiunea unități industriale poluante I40b (UTR 40 conform PUG și RLU aprobat) - a fost modificată prin P.U.Z.-uri aprobate „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” și „Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective”.

- Funcțiunea dominantă: locuire colectivă, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial)
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: perdele de protecție cu valoare de parc, centru sportiv
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă, instituții și servicii
- Interdicții permanente: unități industriale și depozitare
- P.O.T. maxim 25,79% zonă locuire (C.U.T. max 2,30), respectiv 22,43% zonă clădiri birouri și centru comercial (C.U.T. max. 1,95).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,30$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată (iunie 2015) la adâncimea de 3,50 m față de nivelul terenului actual. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 2,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului „COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII” urmează a se asigura în principal din strada Calea Aurel Vlaicu prin amenajarea unui drum colector nou și ca acces rutier secundar, prin intermediul străzii colectoare Roșiori existente.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

o amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, drum de categoria 3, cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu)

o prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei

- o sistematizare verticală
- o amenajare drumuri de incintă care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei
- o lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat
- o lucrări de amenajare circulației pietonale
- o lucrări de reglementare a circulației
- o lucrări de amenajare zone verzi

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

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu și, cu rol secundar, dinspre Str. Roșiori. Accesul dinpre Calea Aurel Vlaicu este dublat de accesul propus pe terenul vecin (la est); după realizarea ambelor accese, se propune transformarea acestui tronson în carosabil cu două benzi de circulație/sens, cu acordul ambilor investitori. Astfel, accesul carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu se va amenaja în 2 etape:

- **Etapa 1:** Drum cu o banda de circulație/sens, racordat la Calea Aurel Vlaicu printr-o intersecție în "T", realizat la limita estică a incintei
- **Etapa 2:** Drum cu 2 benzi de circulație/sens, realizat prin dublarea carosabilului pe terenul învecinat, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. □i realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L. – această etapă se va realiza o dată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat. Aceasta este o ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. □I PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.; REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. □I S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM □I DE DEMARAREA INVESTIȚIE PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe strada Calea Aurel Vlaicu și strada Roșiori existentă. Structura rutieră pentru realizarea străzii nou propuse va avea stratul de uzură realizat din pavae din beton, cu scopul menținerii unei viteze de circulație reduse de-a lungul străzii:

- 10 cm strat pavele din beton
- 6 cm pat nisip granulație 0/4 mm compactat
- GEOTEXTIL
- 20 cm strat pietriș 0/16 mm compactat
- 40 cm strat de balast compactat

Structura rutieră pentru prelungirea propusă a străzii Roșiori va prelua stratificația carosabilului existent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amenajarea accesului rutier se va realiza prin lărgire asimetrică, doar pe partea stângă pe terenul beneficiarului.

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 280 m față de incinta cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol **358 locuri parcare**, care să deservească spațiile comerciale și locuințele colective (subzona Z1 și Z2), iar pentru loturile individuale (subzona Z3) vor fi amenajate min. 1 parcaj/lot.

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

Se propune realizarea unui complex rezidențial și de servicii și a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - clădiri comerciale/servicii Parter înalt/P+1
 - construcții locuire colectivă S+P+4+ER (cca. 305 apartamente)
 - locuințe individuale S+P+1+M/Er (22 loturi)
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi □i plantate, loc de joacă;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

Zona studiată are **6,50 ha**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **34.573 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la racordul la Calea Aurel Vlaicu a principalului drum de acces propus și la racordurile la utilitățile publice din zonă.

Zonificarea propusă cuprinde **3 zone** destinate unor funcțiuni distincte, respectiv:

Z1 (11.944 mp)

Ocupă zona frontului stradal la Calea Aurel Vlaicu, pe o adâncime de 140 m. Este o zonă mixtă, cu **dotări comerciale și servicii** cu regim de înălțime Parter înalt/P+1, completată de **funcțiunea rezidențială** cu regim de înălțime S+P+4+ER.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Construcții propuse:

- A. Centru comercial și servicii, Parter înalt/P+1, cu locuințe colective la etajele superioare (1E÷4E+ER)
 - Sc = 2.000mp
 - Sd = 7.500mp
- B. Locuințe colective S+P+4E+ER
 - Sc = 1.500mp
 - Sd = 18.000mp

Construcția comercială propusă va avea regimul de înălțime Parter înalt/P+1, parțial cu accente verticale P+4E+ER pentru locuințe colective. Vor fi amenajate cca. 8 apartamente/nivel (cca. **149 apartamente**). Clădirile vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA, în funcție de destinația clădirii. Pentru accesul la construcție se vor realiza alei pietonale. În jurul clădirii comerciale vor fi amenajate la sol un număr de 40 parcaje auto, iar în jurul locuințelor colective vor fi amenajate cca. 125 locuri parcare.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Z2 (15.064 mp)

Ocupă zona nord-vestică a incintei studiate, până la Str. Roșiori și este destinată **locuirii colective**.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei, cât și dinspre Str. Roșiori. Între drumul propus și Str. Roșiori se va realiza un drum de incintă de lățime 6,00 m, care să asigure legătura între cele două carosabile.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+4E+ER

Sc = 3.500mp

Sd = 21.000mp

Construcțiile propuse vor avea ca funcțiune principală funcțiunea rezidențială. Vor fi amenajate cca. **156 apartamente**. Clădirile de locuințe colective vor avea regimul de înălțime S+P+4E+ER și vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri din cărămizi cu goluri verticale/BCA. Pentru accesul la construcții se vor realiza alei pietonale. În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol un număr de 193 parcaje auto.

Apartamentele de la parter vor avea amenajate curți proprii.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde. În cadrul zonei verzi va fi amenajat un **loc de joacă** pentru copii, în suprafață de cca. 600 mp.

Z3 (7.565 mp)

Ocupă zona nord-estică a incintei studiate, de o parte și cealaltă a drumului colector propus și este destinată **locuirii individuale**.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Construcții propuse:

A. Locuințe individuale S+P+1+M/Er

Sc = 2.400mp

Sd = 7.200mp

Se vor realiza aprox. **22 loturi** destinate locuirii în regim izolat sau cuplat (suprafață parcelă 245 mp/ 249 mp) și înșiruit (suprafață parcelă 166 mp). Locuințele vor avea regimul de înălțime S+P+1E+M/Er și vor fi realizate dintr-o structură mixtă din zidărie cu goluri verticale/BCA și stâlpișori, grinzi și planșee de beton armat. Fiecare lot va avea asigurat minim un loc de parcare sau garaj.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 10.000 mp

Sd total = 53.700

S teren = 34.573 mp

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z1 (11.944 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Propus	
		mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	2.000	16,75
02.	Locuințe colective	1.670	13,98
03.	Locuințe individuale	-	-
04.	Carosabile	1.322	11,07
05.	Drumuri de incintă, parcaje	4.245	35,54
06.	Alei pietonale	460	3,85
07.	Zone verzi amenajate	2.247	18,81
TOTAL GENERAL		11.944	100

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z2 (15.064 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Propus	
		mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	-	-
02.	Locuințe colective	3.330	22,10
03.	Locuințe individuale	-	-
04.	Carosabile	602	4,00
05.	Drumuri de incintă, parcaje	6.418	42,60
06.	Alei pietonale	730	4,85
07.	Zone verzi amenajate	3.984	26,45
TOTAL GENERAL		15.064	100

BILANȚ TERITORIAL SUBZONA Z3 (7.565 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Propus	
		mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	-	-
02.	Locuințe colective	-	-
03.	Locuințe individuale	2.400	31,73
04.	Carosabile	750	9,91
05.	Drumuri de incintă, parcaje	430	5,68
06.	Alei pietonale	410	5,42
07.	Zone verzi amenajate	3.575	47,26
TOTAL GENERAL		7.565	100

BILANȚ TERITORIAL AL INCINTEI STUDIATE (34.573 mp)

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent (conform PUZ apobat prin HCLM nr. 230/2007 „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”)		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții comerciale și servicii P/P+1	5.780	16,72	2.000	5,78
02.	Locuințe colective	6.350	18,37	5.000	14,46
03.	Locuințe individuale	-	-	2.400	6,94
04.	Carosabile, parcaje	9.535	27,58	13.767	39,83
05.	Alei pietonale	2.130	6,16	1.600	4,63
06.	Zone verzi amenajate	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL		34.573	100	34.573	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ (indicatori medii)		EXISTENT	PROPUS		
			Z1	Z2	Z3
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	22,10 %	40,00 %	30,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,97	2,40	2,40	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 343892 Arad	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință curți construcții, mărginită pe 2 laturi de zone comerciale, respectiv locuințe colective și individuale, iar pe latura sudică de Calea Aurel Vlaicu.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este cuprins între 108,40 NMN (sud) și 109,10 NMN (nord). CTS preconizat este 109,00 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

În principiu, clădirile având diverse destinații și regim de înălțime sunt grupate distinct în teren. Astfel, clădirea cu funcțiuni comerciale și de servicii va fi amplasată în zona sudică a incintei, în apropierea arterei Calea Aurel Vlaicu, cu laturile paralele cu aceasta. Perimetral sunt amenajate alei pietonale, parcaje/aprovizionare și zone verzi.

Locuințele colective sunt amplasate în zona mediană până spre limita nordică și vestică a incintei, cu laturile paralele cu direcția străzii Calea Aurel Vlaicu.

În zona nord-estică a incintei sunt grupate loturile individuale, care astfel sunt protejate prin distanță de zgomotul produs de traficul auto care se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul stradal este situat la **15,00 m** față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu (sud), continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 "Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective" (amplasament – la est de incinta cu propuneri).

Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate:

- sud (Calea Aurel Vlaicu): 15,00 m
- vest: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor individuale față de limitele de proprietate ale loturilor:

- min. 4,00 m ÷ max. 6,00 m de la frontul stradal

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

- o Construcție comercială și de servicii P înalt/P+1, respectiv 10,00 m față de C.T.S.
- o Locuințe colective S+P+4E+ER, respectiv 22,00 m față de C.T.S.
- o Locuințe individuale S+P+1E+M/Er, respectiv 12,00 m față de C.T.S.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru fiecare subzonă:

Z1 (11.944 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40

Z2 (15.064 mp)

- P.O.T. 30,00 %

- C.U.T. 2,40

Z1 (7.565 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 15% din aria subzonei Z1. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 2 mp/locatar în subzona Z1, Z2 și Z3. Procentul mediu de zone verzi pentru întreaga incintă este de 20,00%.

În cadrul zonei verzi din Z2 va fi amenajat un **loc de joacă** pentru copii, în suprafață de cca. 600 mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate, la fiecare clădire. În căminul de apometru se propune montarea unui distribuitor de apă rece care va alimenta fiecare clădire în parte prin intermediul a câte unui contor de apă rece.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la construcțiile comerciale și rezidențiale vor fi deversate în colectorul menajer existent pe Calea Alurel Vlaicu, evacuate gravitațional de la fiecare clădire, printr-o rețea de cămine.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor, cât și de pe platformele de parcare, vor fi deversate în colectorul pluvial existent pe Calea Alurel Vlaicu.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza print bransamente separate de presiune joasă din polietilena, cuplate la conducta de distribuție de presiune joasă existentă amplasată pe Calea Aurel Vlaicu.

Fiecare clădire va avea centrale termice proprii, amplasate în zone special amenajate.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

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

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

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

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

3.6.7. Gospodărie comunală

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

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 280 m față de incinta cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol **358 locuri parcare**, care să deservească spațiile comerciale și locuințele colective (subzona Z1 și Z2), iar pentru loturile individuale (subzona Z3) vor fi amenajate min. 1 parcaj/lot.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

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

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

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

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

La limita estică a loturilor individuale (împre incinta Europe Logistics) se propune realizarea unei zone verzi cu valoare de perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

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

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Funcțiunea unități industriale poluante I40b (UTR 40 conform PUG și RLU aprobat) - a fost modificată prin P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, cu funcțiunea locuire colectivă, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial).

Datorită funcțiunii activități industriale și depozitare predominantă pentru UTR 40, modificată prin PUG-uri aprobate cu funcțiunea comercială/servicii și rezidențială în subzona studiată, adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri comerciale și rezidențiale ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare. Interdicțiile permanente sunt unități industrie și depozitare.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate. Pentru dotările comerciale se prevăd instalații de condiționare a aerului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

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

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

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

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

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

3.8.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Pentru asigurarea dezvoltării ulterioare a zonei, se va crea un nou tronson de stradă, perpendicular pe Calea Aurel Vlaicu, realizat în **etapa 1** ca drum cu dublu sens, cu prospectul stradal 7,00 m. Din această cauză, o suprafață de teren de 3.717 mp va trece din domeniul privat în domeniul public și va fi amenajată cu zonă carosabilă (prospect 7,00 m), alei pietonale (2,00 m) și zone verzi de protecție carosabil (1,95 m). Aceasta este materializată în plan în figura "Circulația terenurilor etapa 1" 04 A.

În **etapa 2** – ETAPĂ DE PERSPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. și PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.. REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. și S.C. EUROPE

LOGISTIC S.R.L. PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIE PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L. În această etapă, o suprafață de teren de 3.783 mp va trece din domeniul privat în domeniul public și va fi amenajată cu zonă carosabilă (prospect 7,00 m), alei pietonale (2,00 m) și zone verzi de protecție carosabil (1,95 m). Aceasta este materializată în planul "Circulația terenurilor etapa 2" 05 A.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

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. Municipiul Arad, UTR 40. Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile din P.U.Z. "Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad" - zonă locuire colectivă, instituții și servicii.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – comerț și servicii, locuințe colective și individuale

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea locuirii, a comerțului și serviciilor din municipiu, deci cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Aurel Vlaicu, dar și al întregului oraș.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale ce să confere personalitate acestei zone a cartierului Aurel Vlaicu

Întocmit:

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 40

AFERENT "COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII"

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, explicitaaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor în zona studiata, în concordanță 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 în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad – UTR 40 conform PUG aprobat.

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

- o schimbarea funcțiunii actuale a incintei studiate – zonă depozitare/industrie – în concordanță cu funcțiunea oportună zonei – locuire și servicii/comerț. Funcțiunea unități industriale poluante I40b a fost modificată prin P.U.Z. aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007 „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în funcțiune rezidențială și de servicii.
- o crearea unui drum public perpendicular pe Calea Aurel Vlaicu, pentru accesul la clădirile propuse în incinta studiată, dar și pentru crearea premizelor de dezvoltare ulterioară a zonei învecinate la nord și est
- o crearea de zone verzi unitare, cu arie compactă.

Zona studiată are suprafața de **6,50 ha**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului/ieșirii carosabile și pietonale dinspre Calea Aurel Vlaicu și Str. Roșiori, și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **34.573 mp** conform Extras CF nr. 343892 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la re-mobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiunilor complementare locuirii – servicii, comerț, locuințe colective S+P+4E+ER și locuințe individuale S+P+1+M/Er.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferentă terenului care face obiectul investiției propuse, din zonă depozitare/industrie în zonă rezidențială și funcțiuni complementare, adecvată amplasamentului.

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.

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

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

La zona destinată comerțului și serviciilor se vor amenaja accese separate pentru aprovizionare și consumatori.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 806/15.05.2014, eliberat de Primăria Mun. Arad.

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.

Aliniamentul stradal este situat la 15,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu, continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 "Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective" (amplasament la est de incinta cu propuneri).

Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiune comerț/servicii (ISco40a) față de limitele de proprietate:

- sud (Calea Aurel Vlaicu): 15,00 m
- vest: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective (LI40c) față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor individuale (LM40c) față de limitele de proprietate:

- min. 4,00 m ÷ max. 6,00 m de la frontul stradal
- min. H/2m, dar nu mai puțin de 3,50 m față de limitele laterale ale lotului pentru locuințe individuale/cuplate
- min. 5,00 m față de limita de proprietate din spate a lotului

Nu se vor amplasa clădiri de locuit la distanță mai mică decât 5,00 m față de parcaje, conform prevederilor Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 (LMc).

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea **construcțiilor** de locuințe colective și individuale trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (nord), să se asigure durata minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă. Se va evita orientarea spre nord a încăperilor de locuit.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu și, cu rol secundar, dinspre Str. Roșiori.

Accesul dinspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza în 2 etape:

Etapa 1: Drum cu o bandă de circulație/sens, racordat la Calea Aurel Vlaicu printr-o intersecție în "T", realizat la limita estică a incintei

Etapa 2: ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.; REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L. În această etapă, drumul având propsectul carosabilului de 7,00 m existent, este dublat de accesul propus pe terenul vecin (la est); după realizarea dublării drumului (2 benzi pentru acces în incintă, la limita vestică a terenului S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., respectiv 2 benzi pentru ieșire din incintă, la limita estică a terenului S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.), se propune transformarea acestui tronson în carosabil cu două benzi de circulație/sens, cu acordul ambilor investitori.

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului pe al cărui teren este propus drumul public.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este situat la 15,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu, continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 (ISco40a).

Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor pentru subzona Z1.

Aliniamentul stradal al locuințelor individuale/cuplate sau înșiruite este situat la 4÷6 m față de limita de proprietate a loturilor înspre drumul public nou propus.

Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor pentru subzona Z3.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe laturile est și vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a locuințelor colective este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 7,50 m (LI40c);
- pe latura de vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a clădirilor comerciale/de servicii este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 5,00 m (ISco40a);
- pe laturile laterale ale loturilor destinate locuințelor individuale/cuplate, construcțiile pot fi amplasate la min. H/2 față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de 3,50 m (LM40c);
- pe latura din spate a loturilor propuse, retragerea minimă obligatorie a locuințelor individuale/cuplate sau înșiruite este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita de proprietate;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- 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.

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu și, cu rol secundar, dinspre Str. Roșiori. Accesul dinpre Calea Aurel Vlaicu este dublat de accesul propus pe terenul vecin (la est); după realizarea ambelor accese, se propune transformarea acestui tronson în carosabil cu două benzi de circulație/sens, cu acordul ambilor investitori. Astfel, accesul carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu se va amenaja în 2 etape:

O Etapa 1: Drum cu o bandă de circulație/sens, racordat la Calea Aurel Vlaicu printr-o intersecție în "T", realizat la limita estică a incintei

O Etapa 2: Drum cu 2 benzi de circulație/sens, realizat prin dublarea carosabilului pe terenul învecinat, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L. – această etapă se va realiza o dată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat. Aceasta este o ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ, PRESUPUNE EXECUȚIA

SENSULUI GIRATORIU – ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.; REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Drumul colector nou, cu acces de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu va avea o lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, fiind un drum de categoria 3, cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu. Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului pe al cărui teren este propus drumul public.

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (persoanelor) 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 executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

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

- **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 accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

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 rețelilor 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.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică 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 branșare 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

Terenul va fi parcelat anterior trecerii în domeniul public al statului a tronsonului de stradă aferent drumului colector nou propus.

Subzona Z3 va fi parcelată respectând următoarele condiții:

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

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

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

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

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

- Construcție comercială și de servicii P înalt/P+1, respectiv 10,00 m față de C.T.S. (subzona Z1)
- Locuințe colective S+P+4E+ER, respectiv 22,00 m față de C.T.S. (subzona Z1 și Z2)
- Locuințe individuale S+P+1E+M/Er, respectiv 7,50 m la cornișă și 12,00 m la coamă față de C.T.S. (subzona Z3)

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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, armonizate.

Procentul de ocupare a terenului

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

Subzona Z1 (comet/servicii și locuințe colective):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40

Subzona Z2 (locuințe colective și funcțiuni complementare):

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 2,40

Subzona Z3 (locuințe individuale/cupate și înșiruite):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

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.

Se vor realiza un număr de cca. **305 apartamente**.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfășurată între 600 mp și 2.000 mp se va asigura câte un loc parcare la 50 mp (Z1). Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei se pot asigura cca. 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte (Z1 și Z2). Pentru fiecare locuință individuală se va asigura min. un loc de parcare în interiorul parcelei, acoperit sau în aer liber (Z3).

Se recomandă comasarea la nivelul solului a parcajelor și înierbarea acestora.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 15,00% din aria subzonei Z1. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 2 mp/locatar în subzona Z1, Z2 și Z3. Procentul mediu de zone verzi pentru întreaga incintă este de minim 20,00%.

În zonele verzi compacte din jurul locuințelor colective se va amenaja minim un loc de joacă pentru copii, conform Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei verzi cu cel puțin 3 arbori de talie înaltă și 5 arbori de talie medie.

Parcajele înierbate pot fi cuantificate în procentul spațiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

Împrejurimi:

Împrejurimile în subzonele Z1 și Z2 spre frontul străzilor și pe limitele de proprietate se vor realiza din gard viu de înălțime 1,20 m.

Împrejurimile în subzona Z3 se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,20 m. Spre frontul stradal se recomandă împrejurimi transparente.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația locuire colectivă și servicii/comerț ca funcțiuni complementare zonei rezidențiale și locuire individuală/cuplată și înșiruită în regim de înălțime maxim S+P+4E+ER – Isco40a și LI40c, respectiv S+P+1E+M/Er – LM40c.

Subunități:

LI40c – Locuințe colective S+P+4E+ER și funcțiuni complementare locuirii – comerț, servicii

LM40c – Locuințe individuale S+P+1E+M/Er și funcțiuni complementare

ISco40a – Comerț, servicii P înalt, locuințe colective S+P+4E+ER

Cp – Căi de comunicație pietonală

Cc – Căi de comunicație carosabilă prospect 7 m

Cci2 – Căi de comunicație carosabilă de incintă, prospect 6,00 m (Z2)

P 1,2,3 – Alei carosabile și parcaje amenajate la sol

SP 1,2,3 – Zone verzi amenajate

SPc 2 – Zonă loc de joacă

Trama stradală cuprinde un drum principal (drum colector categoria 3 propus, prospect carosabil 7,00 m) și străzi secundare ce deservește parcajele din incintă și asigură accesul la clădiri, cu o lățime a carosabilului de 5,50÷6,00 m, cu dublu sens.

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modificador fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1.Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este locuire colectivă și individuală și funcțiuni complementare – comerț, servicii.

2.2.Utilizări permise

Construire locuințe colective și individuale cu funcțiuni complementare la parter.

2.3.Utilizări permise cu condiții

Realizarea de unități prestări servicii mici (birouri, cabinete medicale, etc.), cu max. 5 angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate cu personal mai numeros, care să deranjeze zona de locuit – subzonele Z2, Z3.

2.4.Utilizări interzise

Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

Este interzisă desfășurarea oricăror activități incompatibile cu funcțiunea de locuire.

2.5.Interdicții temporare

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. se recomandă o subzonificare astfel:

Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă, cu dotări comerciale și servicii, completată de funcțiunea rezidențială:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40
- Regim maxim de înălțime S+P+4E+ER pentru locuințe colective, respectiv Parter înat pentru clădire comerț/servicii
- Spațiu verde minim 15,00% pentru subzonă, se va asigura min. 2mp/locatar pntru funcțiunea rezidențială
- Constucțiile comerciale vor avea asigurate accese separate clienți/personal-aprovizionare

- Pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfășurată între 600 mp și 2.000 mp se va asigura câte un loc parcare la 50 mp. Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei se pot asigura cca. 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. maxim 30%
- C.U.T. maxim 2,40
- Regim maxim de înălțime S+P+4E+ER
- Spațiu verde minim 20,00 %, cu loc de joacă
- Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei se pot asigura cca. 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite și funcțiuni complementare:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,20
- Regim maxim de înălțime S+P+1E+M/Er
- Spațiu verde minim 20,00 %
- Pentru fiecare locuință individuală se va asigura min. un loc de parcare în interiorul parcelei, acoperit sau în aer liber.

REGLEMENTĂRI COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă și individuală
- funcțiuni complementare: servicii și comerț

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor stânjenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, noxe, etc.
- Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi

Regim de înălțime:

Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+4E+ER, cu înălțimea maximă la cornișă 22,00 m față de CTS, respectiv 10,00 m față de CTS pentru clădire P înalt comerț/servicii (exclusiv mijloace publicitare)

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+4E+ER, cu înălțimea maximă la cornișă 22,00 m față de CTS

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă 7,50 m, respectiv 12,00 m la coamă, față de CTS

Regim de aliniere:

Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă:

- aliniamentul stradal spre Calea Aurel Vlaicu va fi la 15,00 m
- pe latura est, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de H/2 clădiri propuse, dar nu mai puțin de 5,00 m
- pe latura vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de min. 11,00 m

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite:

- aliniamentul stradal spre drumul colector propus va fi la min. 4,00 m, respectiv max. 6,00 m față de frontul stradal rezultat în urma parcelării
- pe laturile laterale ale loturilor destinate locuințelor individuale/cuplate, construcțiile pot fi amplasate la min. H/2 față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de 3,50 m (LM40c);
- pe pe latura din spate a loturilor propuse, retragerea minimă obligatorie a locuințelor individuale/cuplate sau înșiruite este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita de proprietate;

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- capacitatea maximă de parcaje care pot fi asigurate în interiorul parcelei reglementate este de 380 locuri parcare la sol (Z1 și Z2), la care se adaugă parcajele locuințelor individuale (cca. 21 locuri în Z3).

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: tei
- plantații de protecție caroasabil: salcâm, conifere, Forsitia
- se va amenaja în incintă o zonă verde cu destinația loc de joacă, în suprafață de cca. 600 mp; aceasta poate fi divizată în 2, pentru a deservi uniform subzonele Z1 și Z2

Indicatori de utilizare a terenului:**Subzona Z1 (11.944 mp) – zonă mixtă:**

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 2,40

Subzona Z2 (15.064 mp) – locuințe colective:

- P.O.T. maxim 30 %
- C.U.T. maxim 2,40

Subzona Z3 (7.565 mp) – locuințe individuale/cuplate și înșiruite:

- P.O.T. maxim 40 %
- C.U.T. maxim 1,20

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

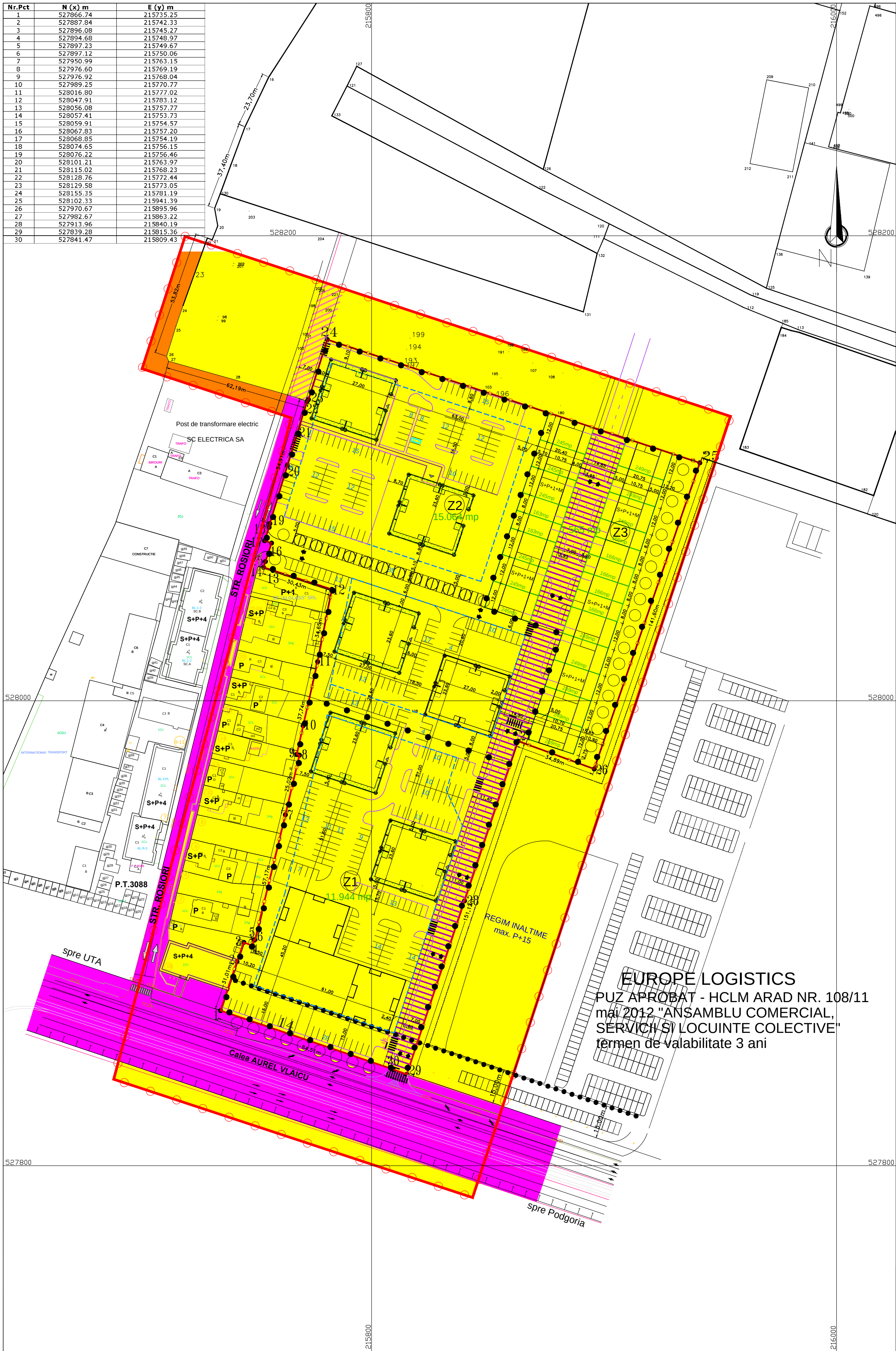
Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

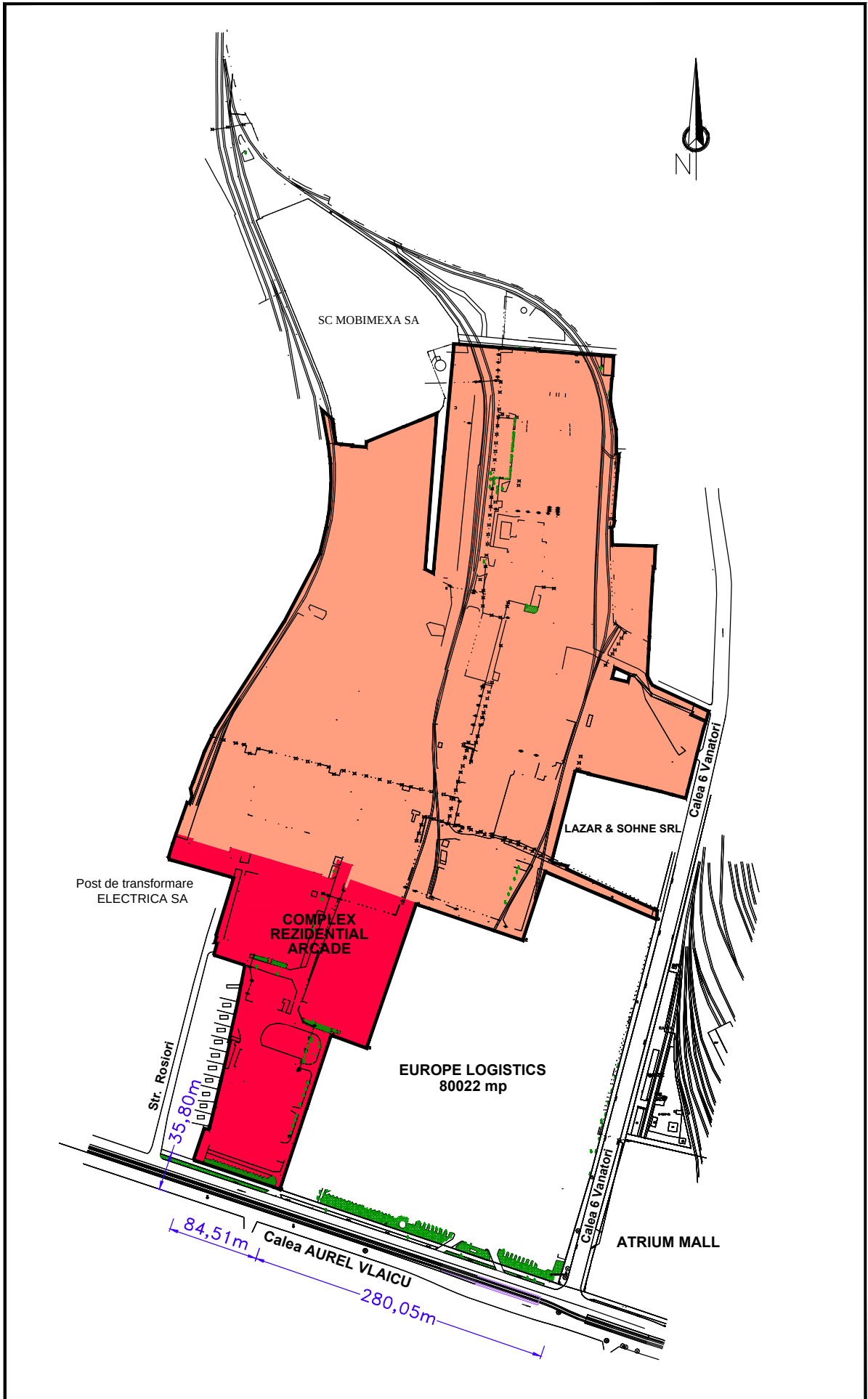


P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

6 CIRCULATIA TERENURILOR
ETAPA I

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LEGENDA:

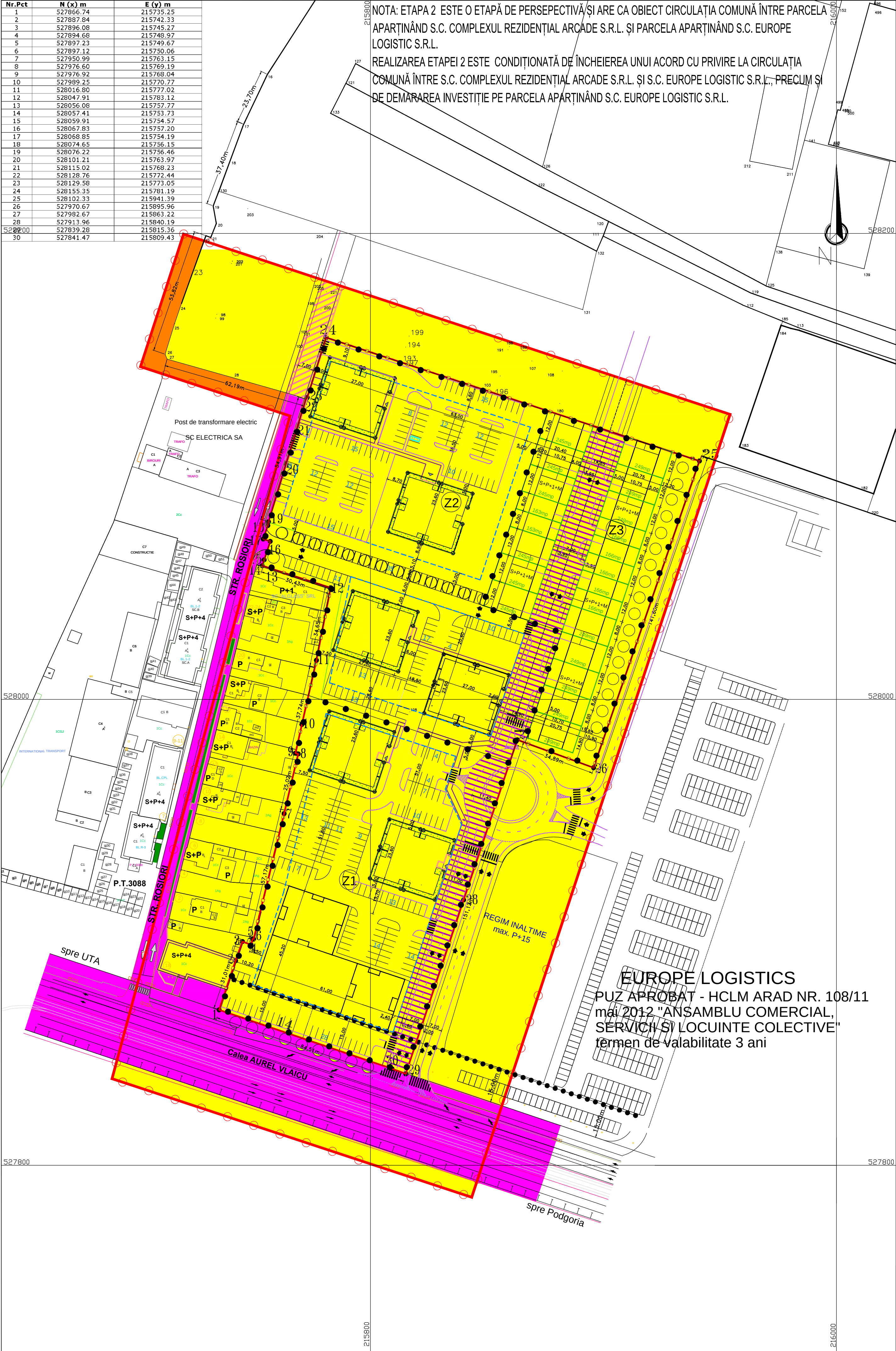
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONE
- LIMITA PARCELE LOCUINTE INDIVIDUALE, TIP DUPLEX SAU INSIRUITE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
PROPUSSPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
(PROSPECT DRUM PROPUS S = 3.717 mp)
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
IN ZONA NEREGLMETATA, PROPUS SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL
PUBLIC AL STATULUI PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM ULTERIOARE
(CAROSABIL PROPUS S = 472 mp)

 rhitectura arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.L.R 17754300, JO2_1221_2005, tel./fax 0357_430,030			Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14		Plansa nr. 04A
URBANISM	arh. Balogh Doriana		Titlu plansa: CIRCULATIA TERENURILOR		
DESENAT	arh. Balogh Doriana		ETAPA I		
			Sc. 1:1000	Data: mai 2014	A1

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.23
2	527887.84	215742.33
3	527896.08	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527897.12	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527976.60	215769.19
9	527976.92	215768.04
10	527989.25	215770.77
11	528016.80	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528056.08	215757.27
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.57
16	528067.85	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.21	215763.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.58	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527970.67	215895.96
27	527982.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527839.28	215815.36
30	527841.47	215809.43

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ ȘI ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNȚRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHIEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNȚRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.



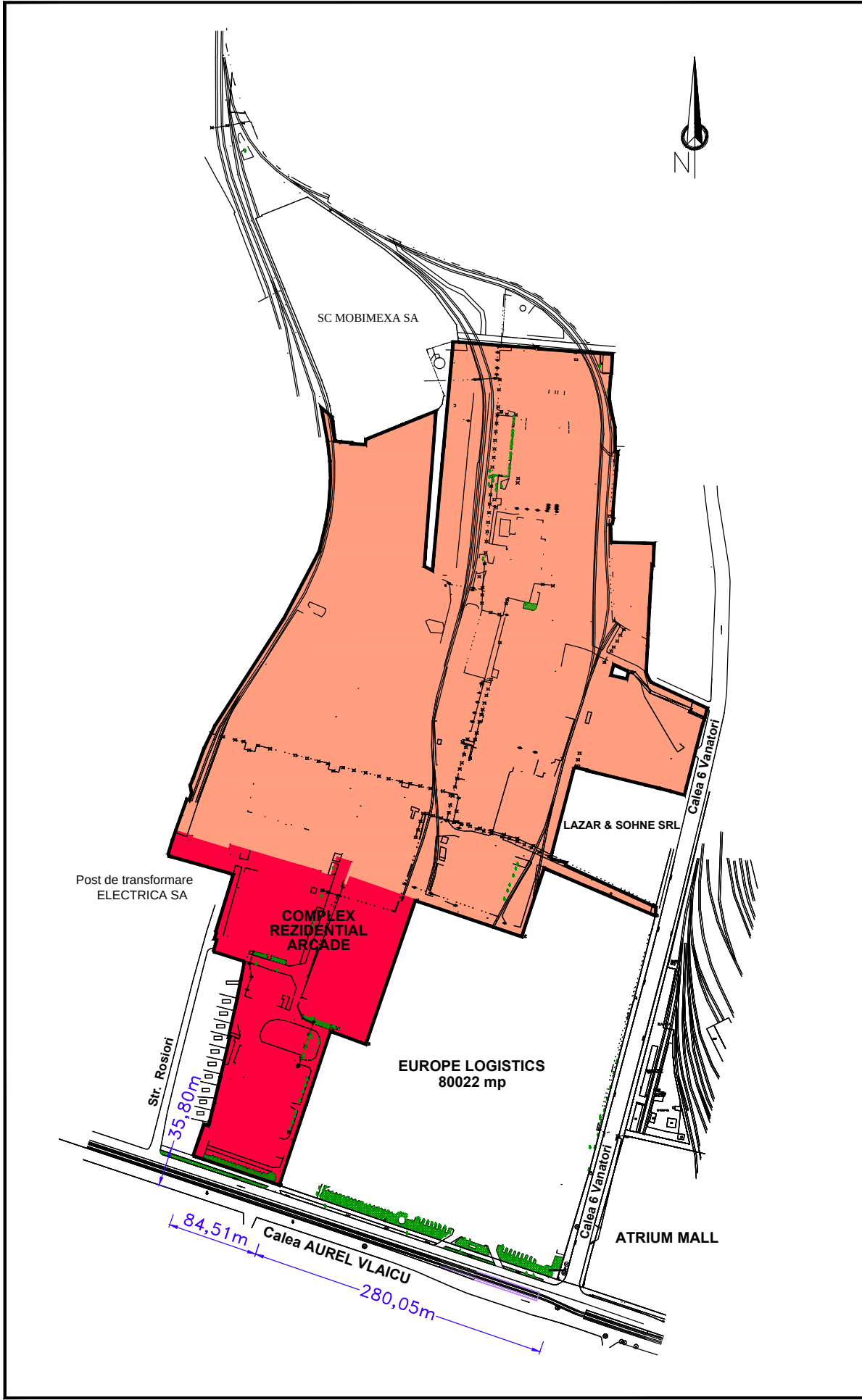
EUROPE LOGISTICS
PUZ APROBAT - HCLM ARAD NR. 108/11
mai 2012 "ANSAMBLU COMERCIAL,
SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE"
termen de valabilitate 3 ani

P.U.Z. COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

7 CIRCULAȚIA TERENURILOR ETAPEA II

INCADRARE ÎN ZONA, sc. 1:5.000



LEGENDA:

- LIMITA ÎNCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA PARCELE LOCUINȚE INDIVIDUALE, TIP DUPLEX SAU ÎNSIRUIȚE
- LIMITA ZONA STUDIATĂ S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE PROPUȘ SPRE CEDARE CĂTRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI (PROSPECT DRUM PROPUȘ S = 3.783 mp)
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE ÎN ZONA NEREGLEMENTATĂ, PROPUȘ SPRE CEDARE CĂTRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ULTERIOARE (CAROSABIL PROPUȘ S = 472 mp)

arhitectura arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_ ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.L.R 17754300, 002_1221_2005, tel./fax 0357_430.030			Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	COMPLEX REZIDENTIAL ȘI DE SERVICII		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Amplasament: ARAD, Calea A. Vlaicu nr. 14		Plansa nr. 05 A
URBANISM	arh. Balogh Doriana		Titlu plansa: CIRCULAȚIA TERENURILOR ETAPEA II		
DESENAT	arh. Balogh Doriana	A1			

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.25
2	527887.84	215742.33
3	527890.70	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527900.00	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527976.60	215769.19
9	527976.92	215768.04
10	527989.65	215770.77
11	528016.80	215772.02
12	528047.91	215783.12
13	528083.38	215787.77
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.57
16	528061.43	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.11	215753.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.11	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527927.67	215905.96
27	527927.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527913.96	215815.36
30	527941.47	215809.43

BILANT TERRITORIAL SUBZONA Z1

	TEREN AFERENT	PROPUS	
		MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	2.000	16,75
2	LOCUINTE COLECTIVE	1.670	13,98
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4	CAROSABILE	1.322	11,07
5	DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	4.245	35,54
6	ALEI PIETONALE	460	3,85
7	ZONE VERZI AMENAJATE	2.247	18,81
TOTAL SUBZONA Z1		11.944	100%

BILANT TERRITORIAL SUBZONA Z2

	TEREN AFERENT	PROPUS	
		MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2	LOCUINTE COLECTIVE	3,33	22,10
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4	CAROSABILE	602	4,00
5	DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6,418	42,60
6	ALEI PIETONALE	730	4,85
7	ZONE VERZI AMENAJATE	3,984	26,45
TOTAL SUBZONA Z2		15,064	100%

BILANT TERRITORIAL SUBZONA Z3

TEREN AFERENT		PROPUS	
		MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2	LOCUINTE COLECTIVE	-	-
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	2,400	31.73
4	CAROSABILE	750	9.91
5	DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	430	5.68
6	ALEI PIETONALE	410	5.42
7	ZONE VERZI AMENAJATE	3,575	47.26
TOTAL SUBZONA Z3		7,565	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

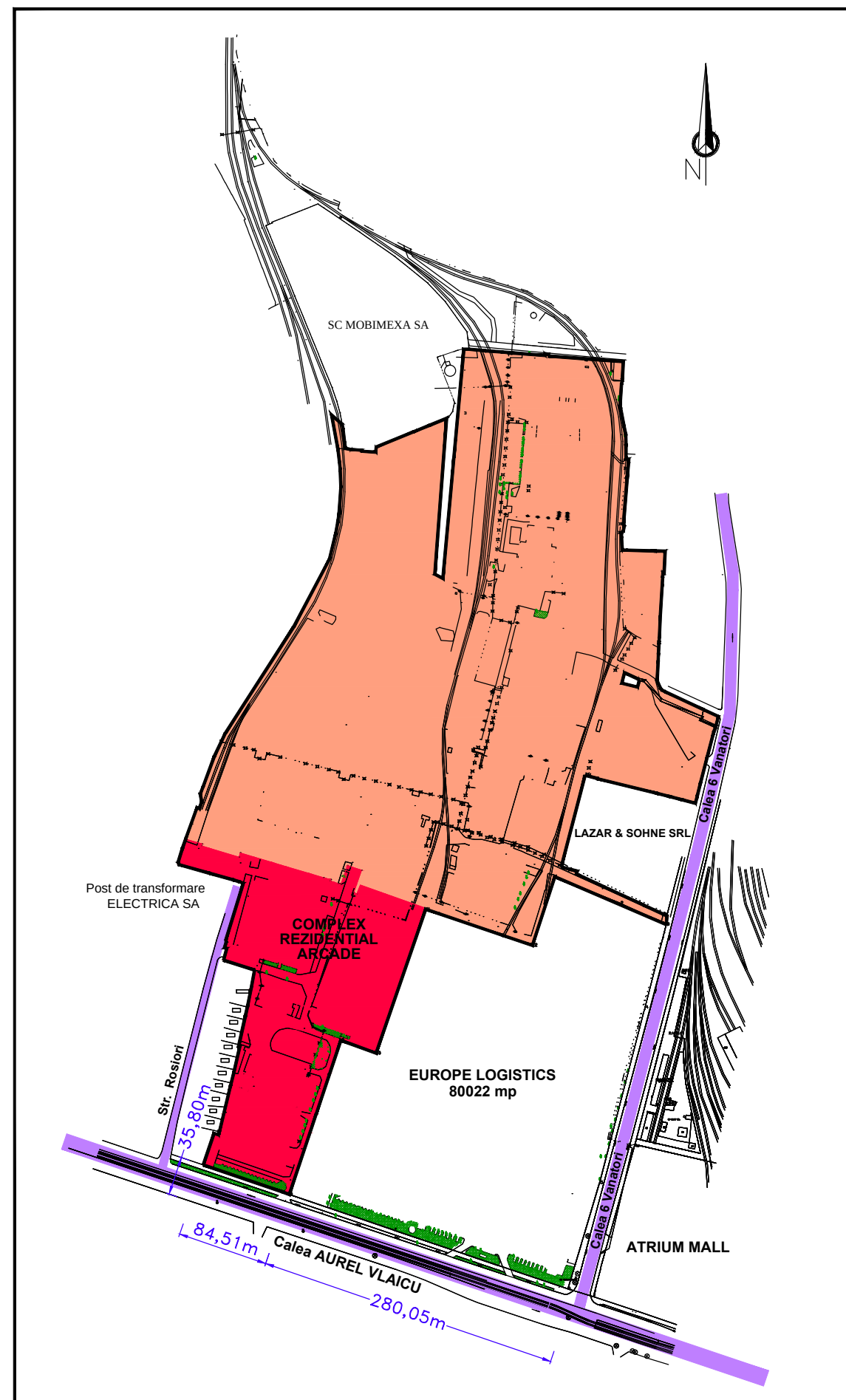
	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78
2	LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94
4	CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73
5	DRUMURI DE INCINTA PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10
6	ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63
7	ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL		34.573	100%	34.573	100%

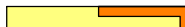
**P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL
SI DE SERVICII**

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

10 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE ETAPA I

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



- | | |
|---|--|
|  | LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34,573 mp |
|  | LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha |
|  | LIMITA SUBZONE |
|  | ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL |
|  | ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
S+P+2E...max. S+P+15E PROPUISA PRIN PUZ APROBAT HCLM 108/2012 |
|  | ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER
SI PARCAJE PROPUISA |
|  | ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT |
|  | ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUISA |
|  | ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUISA |
|  | ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA |
|  | CAROSABILE |
|  | TERASAMENT LINII TRAMVAI |
|  | ALEI PIETONALE |
|  | DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE |
|  | CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE |
|  | ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL |
|  | ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15,00 m |
|  | LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII |

 arhitectura arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism... ARAD, Str. i. Alexandru nr.15, C.B.I. R 17754300, 022_1221_2005, tel./fax 0357_4300.030				Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNTURA		S.C. 11000	
SEF PROIECT arh. Balogh Doriana		Data: mai 2014		COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII Amplasament: ARAD, Calea A. Vălcu nr. 14		Faza: P.U.Z.	
URBANISM arh. Balogh Doriana		A1		Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE PROIECT EFECTUARE MOBILIARE		Planșă nr. 08A	
DESENAT arh. Balogh Doriana							

Mr.Pct	N (x) m	E (y) m
	5127866.74	2157335.25
	5275887.84	215742.33
	5275898.68	215742.27
	5275894.68	215748.97
	5275897.23	215749.67
	5275897.112	215750.06
	5275957.99	215763.15
	5275976.60	215769.19
9	5275967.92	215768.04
10	5275887.07	215777.77
11	528016.06	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528055.78	215783.77
14	528057.41	215783.73
15	528059.91	215784.57
16	528064.33	215785.20
17	528068.05	215784.19
18	528074.65	215786.15
19	528076.22	215786.46
20	528107.41	215786.59
21	528115.02	215788.23
22	528128.76	215792.44
23	528129.15	215793.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527977.27	215967.96
27	527982.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527839.28	215816.36
528200	527840.25	215825.45

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ ȘI ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHIEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIEI PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

BILANT TERRITORIAL SUBZONA Z1

	TEREN AFERENT	PROPUS	
		MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	2.000	16,75
2	LOCUINTE COLECTIVE	1.670	13,98
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4	CAROSABILE	1.322	11,07
5	DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	4.245	35,54
6	ALEI PIETONALE	460	3,85
7	ZONE VERZI AMENAJATE	2.247	18,81
TOTAL SUBZONA Z1		11.944	100%

BILANT TERRITORIAL SUBZONA Z2

	TEREN AFERENT	PROPUS	
		MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2	LOCUINTE COLECTIVE	3,33	22,10
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4	CAROSABILE	602	4,00
5	DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6,418	42,60
6	ALEI PIETONALE	730	4,85
7	ZONE VERZI AMENAJATE	3,984	26,45
TOTAL SUBZONA Z2		15,064	100%

BILANT TERRITORIAL SUBZONA Z3

TEREN AFERENT		PROPUS	
		MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2	LOCUINTE COLECTIVE	-	-
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	2,400	31.73
4	CAROSABILE	750	9.91
5	DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	430	5.68
6	ALEI PIETONALE	410	5.42
7	ZONE VERZI AMENAJATE	3,575	47.26
TOTAL SUBZONA Z3		7,565	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

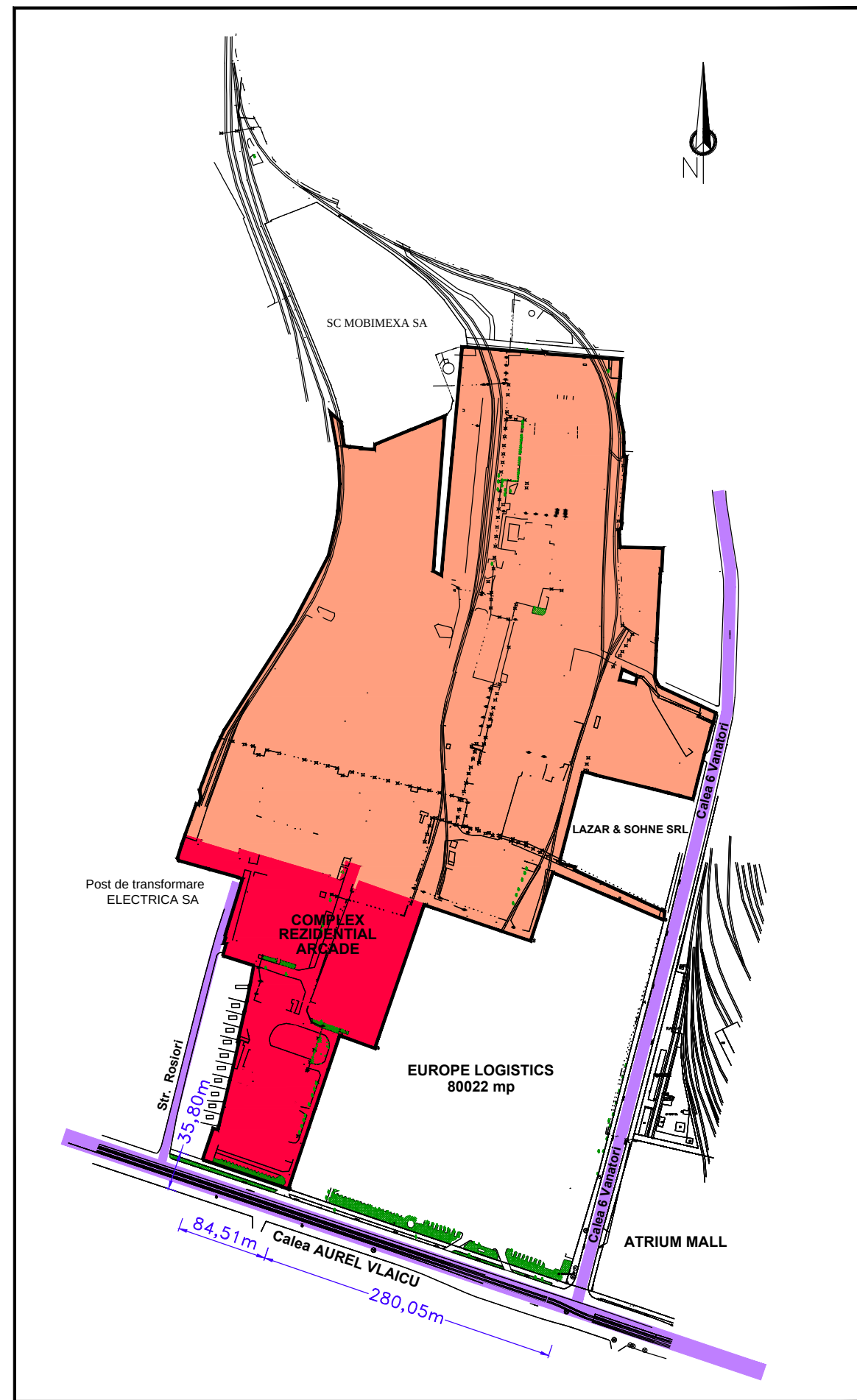
	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78
2	LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94
4	CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73
5	DRUMURI DE INCINTA PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10
6	ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63
7	ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL		34.573	100%	34.573	100%

P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

11. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE ETAPA II

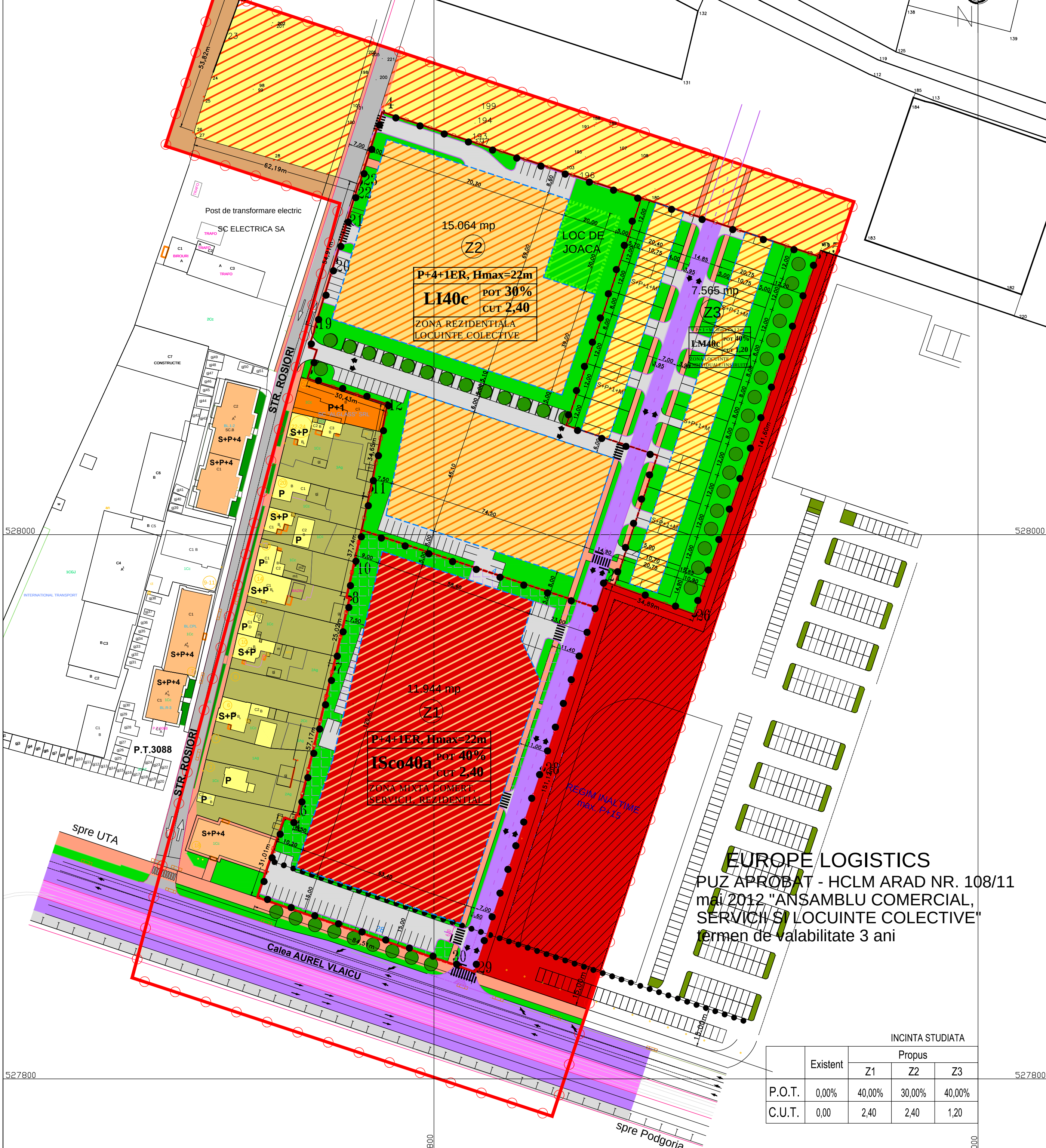
INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



- | | |
|---|--|
|  | LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34,573 mp |
|  | LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha |
|  | LIMITA SUBZONE |
|  | ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL |
|  | ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
S+P+2E...max. S+P+15E PROPUISA PRIN PUZ APROBAT HCLM 108/2012 |
|  | ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER
SI PARCAJE PROPUISA |
|  | ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT |
|  | ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUISA |
|  | ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUISA |
|  | ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA |
|  | CAROSABILE |
|  | TERASAMENT LINII TRAMVAI |
|  | ALEI PIETONALE |
|  | DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE |
|  | CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE |
|  | ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL |
|  | ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15,00 m |
|  | LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII |

 hritechta arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism... ARAD, Str. r. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17954030, 021_1221_205, tel./fax 0357-430.030			Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
SPECIFICATIE			COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vălcu nr. 14		Faza: P.U.Z.
SFC PROIECT arh. Balogh Doriană			Data: mai 2014		Planşa nr. 09 A
URBANISM arh. Balogh Doriană			Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROIECTARE MOBILARE ET.I.I.		
DESENAŢ arh. Balogh Doriană			A1		

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.25
2	527887.84	215742.33
3	527896.08	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527897.12	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527926.60	215769.19
9	527926.92	215768.04
10	527989.25	215770.77
11	528016.80	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528056.08	215757.77
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.57
16	528062.83	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.21	215763.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.98	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527970.67	215895.96
27	527982.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527839.28	215815.36
30	527841.47	215809.43



BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1

TEREN AFERENT	PROPOS
MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	2,000 16,75
2. LOCUINTE COLECTIVE	1,670 13,98
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	- -
4. CAROSABILE	1,322 11,07
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	4,245 35,54
6. ALEI PIETONALE	480 3,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	2,247 18,81
TOTAL SUBZONA Z1	11,944 100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2

TEREN AFERENT	PROPOS
MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	- -
2. LOCUINTE COLECTIVE	3,330 22,10
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	- -
4. CAROSABILE	602 4,00
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6,418 42,60
6. ALEI PIETONALE	730 4,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3,984 26,45
TOTAL SUBZONA Z2	15,064 100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z3

TEREN AFERENT	PROPOS
MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	- -
2. LOCUINTE COLECTIVE	- -
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	2,400 31,73
4. CAROSABILE	750 9,91
5. DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	430 5,68
6. ALEI PIETONALE	410 5,42
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3,575 47,28
TOTAL SUBZONA Z3	7,565 100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78
2	LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46
3	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94
4	CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73
5	DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10
6	ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63
7	ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL		34.573	100%	34.573	100%

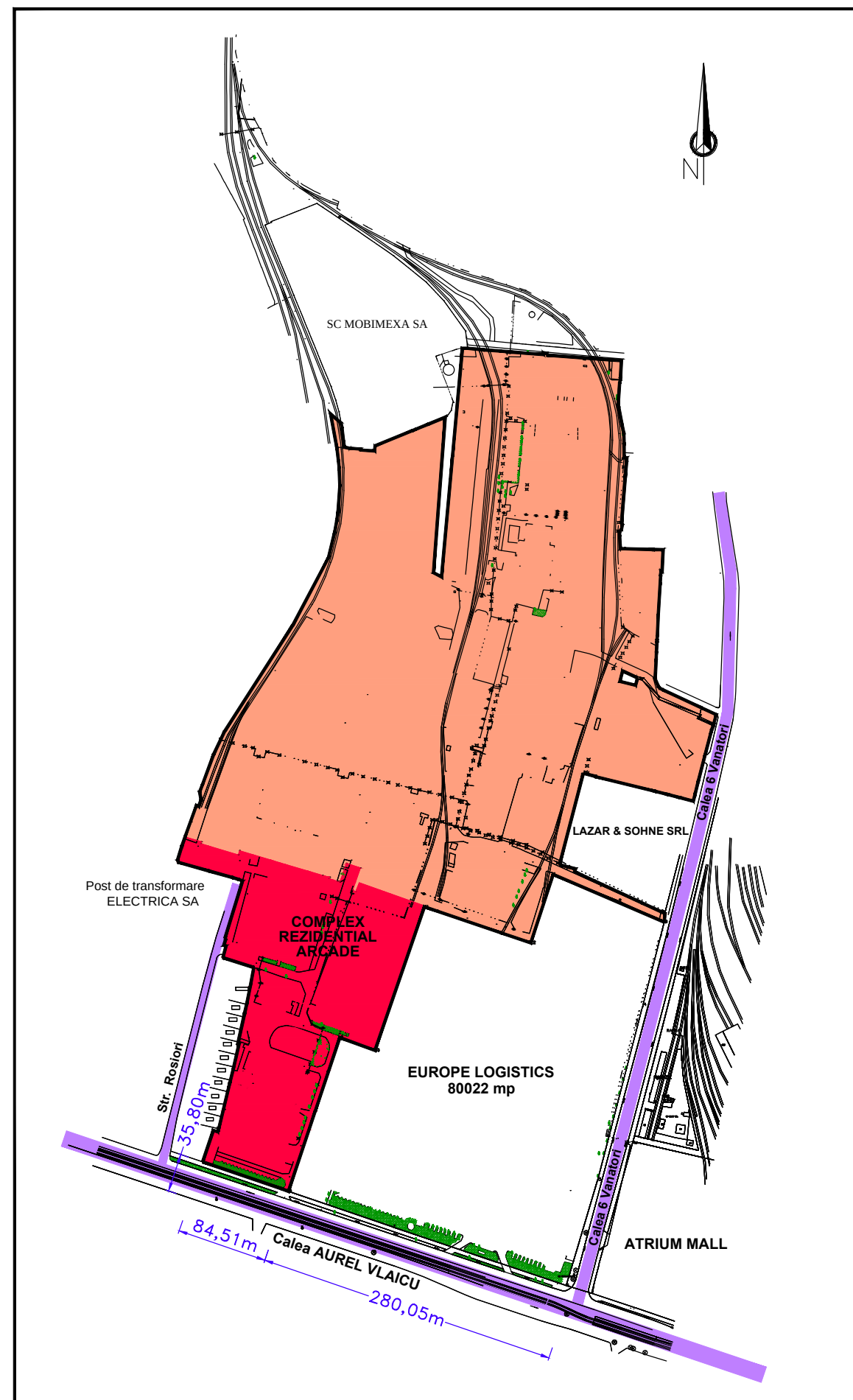
INCINTA STUDIATA				
	Existent	Propus		
		Z1	Z2	Z3
P.O.T.	0,00%	40,00%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	2,40	2,40	1,20

P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

2 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ETAPA I

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,50 ha
- LIMITA SUBZONE

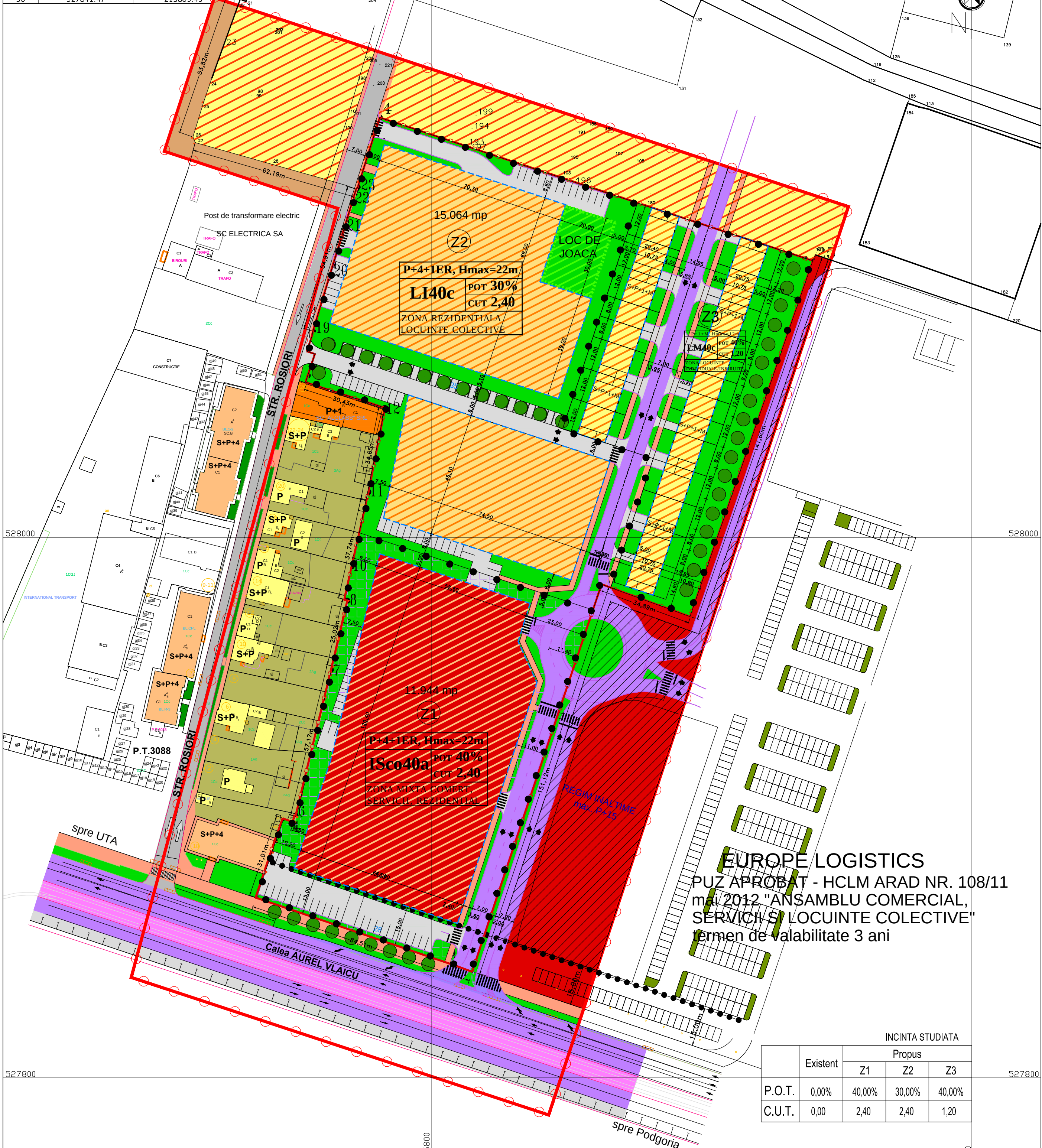
ZONIFICARE

- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL EXISTENTA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- CAROSABILE
- TERASAMENT LINII TRAMVAI
- ALEI PIETONALE
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15.00 m
- LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII

hitectura arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.J. R. 17754300, 602, 1221, 2005, tel./fax 0357.430.030				Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTURA	Sc. 1:1000	COMPLEX REZIDENTIAL SI DE SERVICII	
SEF PROIECT		arh. Balogh Dorian		Data: mai 2014	Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14	
URBANISM		arh. Balogh Dorian			Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ET. I	
DESENAT		arh. Balogh Dorian		A1	Faza: P.U.Z.	
					Planşa nr. 02 A	

Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	527866.74	215735.25
2	527887.04	215742.33
3	527896.08	215745.27
4	527894.68	215748.97
5	527897.23	215749.67
6	527897.12	215750.06
7	527950.99	215763.15
8	527976.60	215769.19
9	527976.92	215768.04
10	527989.25	215770.77
11	528016.80	215777.02
12	528047.91	215783.12
13	528056.08	215757.77
14	528057.41	215753.73
15	528059.91	215754.97
16	528067.83	215757.20
17	528068.85	215754.19
18	528074.65	215756.15
19	528076.22	215756.46
20	528101.21	215763.97
21	528115.02	215768.23
22	528128.76	215772.44
23	528129.58	215773.05
24	528155.35	215781.19
25	528102.33	215941.39
26	527970.67	215805.96
27	527982.67	215863.22
28	527913.96	215840.19
29	527839.28	215815.36
30	527841.47	215809.43

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ ȘI ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.
REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHIEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNTRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIE PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.



PUZ APROBAT - HCLM ARAD NR. 108/11 mai 2012 "ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE" termen de valabilitate 3 ani

INCINTA STUDIATA				
	Existent	Propus		
		Z1	Z2	Z3
P.O.T.	0,00%	40,00%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	2,40	2,40	1,20

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z1

TEREN AFERENT	PROPOS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	2.000	16,75
2. LOCUINTE COLECTIVE	1.670	13,98
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	1.322	11,07
5. DRUMURI DE INCINTA. PARCAJE	4.245	35,54
6. ALEI PIETONALE	480	3,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	2.247	18,81
TOTAL SUBZONA Z1	11.944	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z2

TEREN AFERENT	PROPOS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	3.330	22,10
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-
4. CAROSABILE	602	4,00
5. DRUMURI DE INCINTA. PARCAJE	6.418	42,60
6. ALEI PIETONALE	730	4,85
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.984	26,45
TOTAL SUBZONA Z2	15.064	100%

BILANT TERITORIAL SUBZONA Z3

TEREN AFERENT	PROPOS	
	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	-	-
2. LOCUINTE COLECTIVE	-	-
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	2.400	31,73
4. CAROSABILE	750	9,91
5. DRUMURI DE INCINTA. PARCAJE	430	5,68
6. ALEI PIETONALE	410	5,42
7. ZONE VERZI AMENAJATE	3.575	47,26
TOTAL SUBZONA Z3	7.565	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

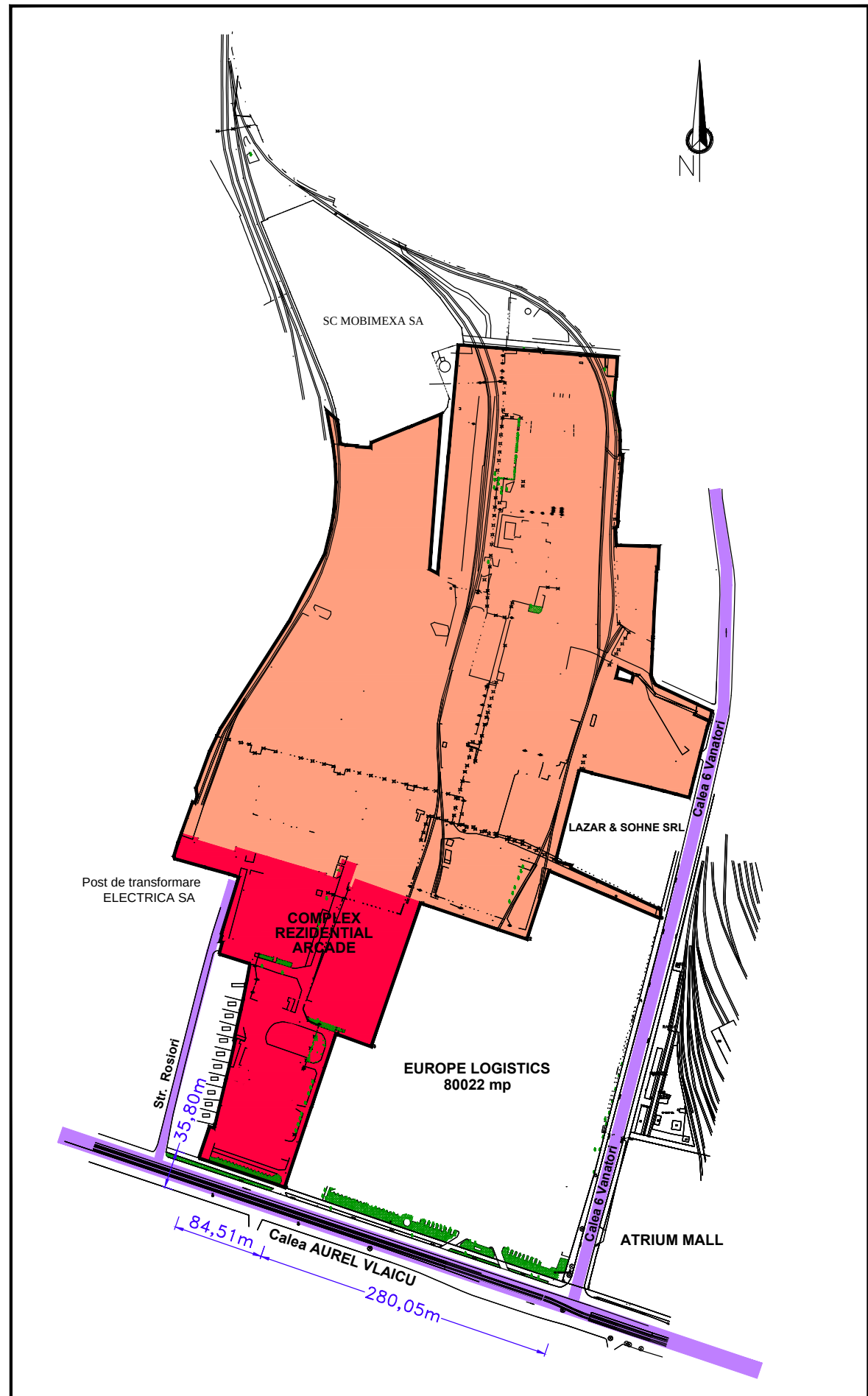
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1. CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII	5.780	16,72	2.000	5,78
2. LOCUINTE COLECTIVE	6.350	18,37	5.000	14,46
3. LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	2.400	6,94
4. CAROSABILE	2.600	7,52	2.674	7,73
5. DRUMURI DE INCINTA. PARCAJE	6.935	20,06	11.093	32,10
6. ALEI PIETONALE	2.130	6,16	1.600	4,63
7. ZONE VERZI AMENAJATE	10.778	31,17	9.806	28,36
TOTAL GENERAL	34.573	100%	34.573	100%

P.U.Z. COMPLEX REZIDENȚIAL SI DE SERVICII

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14

3 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ETAPA II

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 34.573 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6.50 ha
- LIMITA SUBZONE

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL EXISTENTA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA MIXTA COMERT / SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA REZIDENȚIALA SI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT
- ZONA REZIDENȚIALA LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI PARCAJE PROPUSA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / TIP DUPLEX SI INSITUIRE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA
- ZONA REZIDENȚIALA SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- CAROSABILE
- TERASAMENT LINII TRAMVAI
- ALEI PIETONALE
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- CONSTRUCTII TEHNICE - EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT STRADAL CALEA A. VLAICU 15.00 m
- LIMITA IMPLANTARE PARTER CONSTRUCTII

rhitectura arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.J. R. 17754300, 802,121,2005, tel./fax 0357.430.030				Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.	Proiect nr. 326/2014
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTURA	Sc. 1:1000	COMPLEX REZIDENȚIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14 Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE ET. II
SEF PROIECT		arh. Balogh Doriană		Data: mai 2014	
URBANISM		arh. Balogh Doriană		A1	
DESENAT		arh. Balogh Doriană			Faza: P.U.Z.
					Planșă nr. 03 A





INCINTA STUDIATA				
	Existent	Propus		
		Z1	Z2	Z3
P.O.T.	0,00%	40,00%	30,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	2,40	2,40	1,20

REGULAMENT ETAPA II

- UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR NR. 40
- ZONA FUNCTIONALA:
- LI40c** - UNITATEA PRINCIPALA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - LM40c** - LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ISco40a** - COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE

SUBUNITATI:

- LI40c LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LM40c LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ISco40a COMERT, SERVICII si LOCUINTE COLECTIVE P+4E+1ER
- CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA PROSPECT 7 m
- Cci2 DRUMURI DE INCINTA
- Cp CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- P 1,2,3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, AMENAJATE LA SOL
- SP1,2,3 ZONE VERZI AMENAJATE
- SPc2 ZONA LOC DE JOACA

NOTA: ETAPA 2 ESTE O ETAPĂ DE PERSEPECTIVĂ ȘI ARE CA OBIECT CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNȚRE PARCELA APARTINÂND S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

REALIZAREA ETAPEI 2 ESTE CONDIȚIONATĂ DE ÎNCHIEIEREA UNUI ACORD CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA COMUNĂ ÎNȚRE S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. ȘI S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., PRECUM ȘI DE DEMARAREA INVESTIȚIE PE PARCELA APARTINÂND S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

rhitectura arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_ ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, tel./fax 0357_430.030				Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.		Proiect nr. 326/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Sc. 1:1000	COMPLEX REZIDENȚIAL SI DE SERVICII Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 14		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: mai 2014	Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		Plansa nr. 07 A
URBANISM	arh. Balogh Doriana			ETAPA II		
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A2			

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2016
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului
Local de Urbanism aferent (RLU) *Complex rezidențial și de servicii*,
Calea Aurel Vlaicu nr.14, municipiul Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.34938 din 19.05.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46208/A2/ 22.09.2015, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului 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.34110/16.05.2016 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitectului - Șef al Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- avizul tehnic nr.2/16.05.2016 al Arhitectului Șef;
- 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;

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 privind administrația publică locală, 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: **Complex rezidențial și de servicii, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.
2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 326/2014;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat: 34.573 mp, este înscrisă în CF nr. 343892 – Arad, curți construcții în intravilan.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

A. Z1 (11.944 mp) Subzonă mixtă: dotări comerciale /servicii și locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %

- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime:
 - pentru centru comercial și servicii: Parter înalt/P+1- Hmax =10,00 m
 - pentru locuințe colective: S+P+4+1ER, Hmax =22,00 m

Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

B. Z2 (15.064 mp) Subzonă locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim maxim de înălțime: S+P+4E+1ER, Hmax =22,00 m
- Minim 20,00% din suprafața subzonei va fi zonă verde, cu obligația de amenajare

a unui loc de joacă pentru copii, în suprafață de cca 600 mp.

C. Z3 (7.565 mp) Subzonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 1,2
- Regim de înălțime: S+P+1E+M(ER)– Hmax la cornișă=7,50 m, respectiv, Hmax

la coamă=12,00 m, 22 loturi destinate locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.

- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

D. Circulația:

- a) -amenajarea accesului de dreapta în incintă din spre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o bandă de circulație pe sens, lățime a carosabilului de min. 7,00 m și ale pietonale de min. 1,20 m)
- b) -prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei.
- c) Etapa de perspectivă - dublarea accesului carosabil din spre Calea Aurel Vlaicu, pe terenul în vecinat la limita de est, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L. Această etapă se realizează în condițiile încheierii unui acord între cele două societăți cu privire la circulația comună, precum și la demararea investiției pe parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Art.3. Autorizațiile de construire se vor emite doar titularului dreptului real asupra imobilelor și numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuială exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Costurile privind execuția acceselor la drumurile publice, a drumurilor de incintă, a aleilor pietonale, a parcarilor, precum și pentru extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de beneficiari, în condițiile legii.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR

Nr...../..... rev.2

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
Complex rezidențial și de servicii, Calea Aurel Vlaicu nr.14, municipiul Arad

- beneficiari: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 326/2014;
Suprafața aferentă lotului reglementat: 34.573 mp, este înscrisă în CF nr. 343892 – Arad, curți construcții în intravilan,
Având în vedere:
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 971/07.01.2016 de către S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., prin reprezentant arh. Doriană Balogh;
- completările la documentația de urbanism depuse cu nr. 33125/11.05.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46208/A2/ 22.09.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- raportul de specialitate nr....., întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitectului - Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- avizul tehnic nr.....al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 806 din 15 mai 2014, prelungit până la data de 15.05.2016 și prin certificatul de urbanism nr. 818 din 28.04.2016 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Documentația de urbanism a fost supusă procedurilor legale în vigoare, inclusiv celei de transparență decizională prevăzută de Legea nr. 52/2003, după cum urmează:

- 1) În perioada 25 septembrie 2015 - 7 noiembrie 2015, o primă publicitate
- 2) În perioada 8 februarie 2016 - 21 martie 2016, a doua publicitate, după revizuirea documentației la solicitarea Comisiei de Sănătate, Familie, Protecție Socială, Cultură, Culte, Învățământ, Relații Externe, Juridic, din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

Z1 (11.944 mp)

Subzonă mixtă: dotări comerciale /servicii și locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim maxim de înălțime:
 - pentru centru comercial și servicii: Parter înalt/P+1- Hmax =10,00 m
 - pentru locuințe colective: S+P+4+1ER Hmax =22,00 m

Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Z2 (15.064 mp)

Subzonă locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %

- C.U.T. max 2,40

Regim maxim de înălțime: pentru locuințe colective: S+P+4E+1ER, Hmax =22,00 m

Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi zonă verde, cu obligația de a amenaja un loc de joacă pentru copii, în suprafață de cca 600 mp.

Z3 (7.565 mp)

Subzonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %

- C.U.T. max 1,2

- Regim de înălțime: S+P+1+M/ER - Hmax la cornișă=7,50 m, respectiv Hmax la coamă=12,00 m, 22 loturi destinate locuirii în regim izolat, cuplat, înșiruit.

- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

**p. P R I M A R
Gheorghe Falcă**

**VICEPRIMAR
BOGNAR LEVENTE**

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Complex rezidenţial şi de servicii, Calea Aurel Vlaicu nr.14, municipiul Arad

- beneficiari: S.C. COMPLEX REZIDENŢIAL ARCADE S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. Doriană Balogh, proiect nr. 326/2014;

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a unor clădiri rezidenţiale şi pentru servicii/comerţ într-o subzonă având aceeaşi destinaţie conform PUZ „Ansamblu rezidenţial şi de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007.

Încadrarea în localitate, situaţia actuală

Zona studiată este amplasată la nord de Calea Aurel Vlaicu, între Str. 6 Vânători/Autogara Arad şi Str. Roşiori (înspre zona UTA). Incinta cu propuneri este situată la cca. 280 m vest faţă de intersecţia străzii Calea Aurel Vlaicu şi Str. 6 Vânători. Vecinătăţile amplasamentului sunt:

- Sud: Calea Aurel Vlaicu
- Nord: incinta fostei Fabrici de mobilă IMAR S.A., dezafectată
- Est: zonă instituţii publice şi servicii (centre comerciale, financiar-bancare, birouri premium) propusă prin P.U.Z. aprobat, beneficiar S.C. Europe Logistics S.R.L. Bucureşti
- Vest: locuinţe colective P+4, locuinţe individuale, Str. Roşiori

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, zona studiată face parte din UTR nr.40-activităţi industriale şi de depozitare. Funcţiunea dominantă a zonei – activităţi industriale şi de depozitare, funcţiuni complementare admise ale zonei: spaţii comerciale pentru deservirea zonei.

Pentru terenul aparţinând beneficiarului investiţiei în suprafaţa totală de 288.473 mp (teren aferent fostei fabrici de mobilă IMAR S.A.), a fost elaborată şi aprobată prin HCLM Arad nr.230/2007 documentaţia de urbanism P.U.Z. „Ansamblu rezidenţial şi de servicii – Zona IMAR Arad”, schimbând funcţiunea din unităţi industriale poluante 140b, în zonă rezidenţială şi de servicii, cu funcţiunea dominantă: locuire colectivă S+P+3E÷7E, instituţii şi servicii (clădiri de birouri, centru comercial) 2S+P+3E÷10E

Prin prezentul PUZ se propune o modificare a unei părţi din zona PUZ -ului aprobat, urmând ca după finalizarea construcţiilor propuse, să continue dezvoltarea urbanistică a zonei în concordanţă cu propunerile iniţiale, corelate cu cerinţele pieţei imobiliare.

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. în suprafaţă de 34.573 mp, este înscris în CF nr. 343892 – Arad, curţi construcţii în intravilan. Proprietarul terenului este S.C. COMPLEXUL REZIDENŢIAL ARCADE S.R.L.

Descrierea soluţiei propuse:

Se propune realizarea unui complex rezidenţial şi de servicii şi a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

- clădiri comerciale/servicii Parter înalt/P+1
- construcţii locuinţe colective S+P+4+ER (cca. 305 apartamente)
- locuinţe individuale S+P+1+M/Er (22 loturi)

-realizare accese carosabile, parcaje si drumuri de incintă
-amenajare spații verzi si plantate;
-racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
Zonificarea propusă cuprinde 3 subzone destinate unor funcțiuni distincte, respectiv:

Z1 (11.944 mp)

Ocupă zona frontului stradal la Calea Aurel Vlaicu, pe o adâncime de 140 m și cuprinde funcțiuni mixte: dotări comerciale și servicii, completată de funcțiunea rezidențială -locuințe colective.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime propus:
 - pentru centru comercial și servicii: Parter înalt/P+1- Hmax - 10,00 m
 - pentru locuințe colective: S+P+4E+1ER (cca. 149 apartamente)
Hmax =22,00 m

Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate

-Aliniamentul stradal este situat la 15,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu (sud), continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 277/2007 "Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective" (amplasament – la est de incinta propunerii).

-Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate:

- sud (Calea Aurel Vlaicu): 15,00 m
- vest: minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor, dar nu mai puțin de 5,00 m
- est: min. 11,00 m

Z2 (15.064 mp)

Ocupă zona nord-vestică a incintei studiate, până la Str. Roșiori și este destinată locuințelor colective.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei, cât și dinspre Str. Roșiori. Între drumul propus și Str. Roșiori se va realiza un drum de incintă de lățime 6,00 m, care să asigure legătura între cele două carosabile.

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime: pentru locuințe colective: S+P+4E+1ER (cca. 156 apartamente) - Hmax =22,00 m

Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi zonă verde, cu obligația de a amenaja un loc de joacă pentru copii, în suprafața de cca 600 mp.

Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective față de limitele de proprietate:

- vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2 din înălțimea maximă a clădirilor, dar nu mai puțin de 7,50 m
- nord: min. 2,00 m
- est: min. 11,00 m

Z3 (7.565 mp)

Ocupă zona nord-estică a incintei studiate, de o parte și cealaltă a drumului colector propus și este destinată locuințelor individuale (22 loturi propuse destinate locuințelor în regim izolat, cuplat, înșiruit).

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector propus la limita estică a incintei.

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 1,2
- Regim de înălțime propus pentru locuințe individuale: S+P+1E+M/ER - Hmax la cornișă=7,50 m, respectiv Hmax la coamă=12,00 m,

Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Aliniamente obligatorii ale locuințelor individuale față de limitele de proprietate ale loturilor:

- min. 4,00 m ÷ max. 6,00 m de la frontul stradal
- min. H/2, dar nu mai puțin de 3,50m față de limitele laterale ale lotului
- min. 5,00 m față de limita de proprietate din spate a lotului

Capacitatea maximă de parcaje care pot fi asigurate în interiorul zonei reglementate este de 358 locuri de parcare la sol (subzona Z1 și subzona Z2), la care se adaugă parcajele locuințelor individuale (22 locuri în subzona Z3).

Circulația:

Zona studiată este străbătută pe direcția est – vest de Calea Aurel Vlaicu, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Calea Aurel Vlaicu este de 26 m, cu 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană destinată transportului în comun – linii tramvai.

Pentru deservirea rutieră a obiectivului se propune:

- amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o bandă de circulație pe sens, lățime a carosabilului de 7,00 m și alei pietonale de min. 1,20 m, drum de categoria 3, cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu)
- prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei.

Pentru o etapă de perspectivă se prevede dublarea accesului carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin drum cu două benzi de circulație/sens, realizat prin dublarea carosabilului pe terenul învecinat la limita de est, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Această etapă de perspectivă va avea ca obiect circulația comună între parcela aparținând S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. și parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L și se va realiza o dată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat. Propunerea este realizabilă doar în condițiile încheierii unui acord între cele două societăți cu privire la circulația comună, precum și demararea investiției pe parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități existente pe Calea Aurel Vlaicu (energie electrică, apă-canal, gaze naturale),

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 806 din 15 mai 2014, prelungit până la data de 15.05.2016 și prin certificatul de urbanism nr. 818 din 28.04.2016.

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	136355851/02.06.2015
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă	968/14/SU-AR/21.07.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	721/14/SU-AR/21.07.2014
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	523/24.06.2014

5	Agencia pentru Protectia Mediului Arad	8838/22.07.2014
6	O.C.P.I. Arad	PV receptie Nr.640/2015
7	E-on Gaz	345/15.05.2015
8	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	231/22.07.2015
9	S.C. Compania de Apa Arad S.A.	11946/03.07.2014
10	P.M.Arad – Comisia de sistematizare a circulatiei	Nr.ad.39349/01.07.2015
11	CET ARAD	3129/18.06.2014
12	IPJ ARAD – SERVICIUL RUTIER	250227/08.07.2015
13	SN-CFR	5/3/2/CTE/992/30.07.2014
14	PMA-DIRECTIA TEHNICA	42843/T4/16.07.2014
15	Autoritatea Aeronautica Civila Româna	12093/378/11.05.2016

Documentația de urbanism a fost supusă procedurilor legale în vigoare, inclusiv celei de transparență decizională prevăzută de Legea nr. 52/2003, după cum urmează:

1) În perioada 25 septembrie 2015 - 7 noiembrie 2015, o primă publicitate
În data de 24.11.2015 s-a analizat proiectul de hotărâre 280/2015 privind aprobarea documentației de urbanism în cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad. Comisia de Sănătate, Familie, Protecție Socială, Cultură, Culte, Învățământ, Relații Externe, Juridic, cu unanimitate de voturi, solicită refacerea documentației, în sensul includerii unui parc cu locuri de joacă pentru copii.

Documentația revizuită conform solicitărilor a fost redpusă cu nr. 971/07.01.2016 și completată cu nr. 3198/19.01.2016 în vederea promovării spre aprobare în cadrul C.L.M. Arad.

2) În perioada 8 februarie 2016 - 21 martie 2016, s-a făcut a doua publicitate pentru documentația revizuită.

Prin adresa nr. 22957/A2/14.04.2016 a Primăriei Municipiului Arad, se solicită completarea documentației cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române, conform cerințelor Ordinului M.T. nr. 735/2015. Completările solicitate la documentația de urbanism au fost înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 33125/11.05.2016.

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

Arhitect șef
Radu Drăgan

Șef Serviciu
Melania Cojocăreanu

Consilier
Angelica Giura

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 – Complex rezidențial și de servicii, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14

Inițiatorul documentației – SC COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE SRL

Amplasament – Calea Aurel Vlaicu nr.14

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr.326/2014

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

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

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

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

- prin adresa nr. 18302/25.03.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, SC COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE SRL, solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 31.03.2014.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 31.03.2014 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până la data de 09.04.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa nr. 32328/21.05.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul SC COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE 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 29.05.2014.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.04.2014 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 13.06.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

În data de 02.06.2014 au fost trimise un număr de 20 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 13.06.2015

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str.Roșiorilor nr.2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,24,26, 26C, SC Enel Electrica –Banat SDFEE Arad și SC EUROPE LOGISTIC SRL.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de d-na Popa Mariana str.Roșiorilor nr.2, Aioanei Costache proprietar al imobilului din str.Roșiorilor nr.20.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.34873/03.06.2015 dl.Aioanei Costache face următoarele observații:

Zidul care delimitează zona de proprietate a Complexului rezidențial care urmează să se ridice este construit fără fundație și este în stare de degradare, fiind un adevărat pericol atât pentru dânsul în calitate de proprietar cât și pentru cei ce vor circula pe lângă el. Solicită refacerea zidului sau consolidarea lui.

Spațiul verde între proprietăți este de doar 5 m, fiind mult prea mic față de cel puțin jumătate din înălțimea construcțiilor din imediata vecinătate a proprietății dânsului. Solicită o distanță mai mare între construcții, care să asigure lumina necesară.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 11.06.2014 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa nr.43869/09.07.2014 inițiatorul și elaboratorul documentației formulează următorul răspuns, care este transmis în data de 10.07.2015 d-lui Aioanei Costache:

„Referitor la Contestația înregistrată cu nr. 34873/03.06.2014 depusă de către d-l Aioanei Costache, domiciliat în Arad, str. Roșiori nr. 9, Bl. B Y2, ap. 6, proprietar al terenului de pe Str. Roșiori nr. 20, în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z., „Complex rezidențial și servicii”, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, beneficiar S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., proiectant S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 326/2014, menționez următoarele:

Zidul de împrejmuire care separă parcelele de pe str. Roșiori de incinta cu propuneri a P.U.Z.-ului, este un zid comun. În cazul în care locatarii loturilor învecinate beneficiarului consideră necesar, zidul de împrejmuire respectiv va fi supus unei Expertize tehnice și, în funcție soluțiile prevăzute, va fi demolat/consolidat pe cheltuiala tuturor părților interesate (atât proprietari ai loturilor de pe str. Roșiori, cât și S.C. Complexul Rezidențial Arcade S.R.L.). În acest sens, S.C. Complexul Rezidențial Arcade S.R.L. va realiza acest demers la faza D.T.A.C. a proiectului.

Limita de implantare a construcțiilor – centru comercial P+1 și locuințe colective S+P+4E+ER față de limita proprietăților de pe Str. Roșiori a fost modificată de la 5,00m la 7,50m (Hconstrucții/2), astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea umbririi în timpul dimineții a grădinilor învecinate. Zona cuprinsă între clădiri și limitele de proprietate ale terenurilor de pe str. Roșiori va fi amenajată ca zonă verde.”

Prin adresa înregistrată cu nr.37045/12.06.2015 proprietarii imobilelor din str.Roșiorilor nr.2,6,8,10,12,14,16,18,20,22-24 fac următoarele observații:

- distanța dintre gardul care delimitează terenurile proprietate privată și limita de implementare a construcțiilor, prevăzute în documentație este de doar 5m. Solicită ca această distanță să fie mărită astfel încât grădinile să nu fie umbrite de clădiri, să mai poată fi cultivate și să se mai bucure de intimitate în curțile proprietate privată. Pentru mărirea distanței dintre gard și construcții propun următoarele: accese, parcare, parc , etc.

- zidul din spatele terenurilor să fie reabilitat și consolidat sau reconstruit, deoarece în mai multe locuri este fisurat și există pericolul să se prăbușească (așa cum s-a mai întâmplat).

- în spațiul verde prevăzut în fâșia dintre gard și construcții să nu fie plantați copaci care să depășească înălțimea zidului actual.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 17.06.2014 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa nr.43865/09.07.2014 inițiatorul și elaboratorul documentației formulează următorul răspuns, care este transmis în data de 10.07.2015 proprietarilor imobilelor din str.Roșiorilor nr.2,6,8,10,12,14,16,18,20,22-24:

„Referitor la Contestația înregistrată cu nr. 37045/12.06.2014 depusă de locatarii loturilor individuale de pe str Roșiori în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z., „Complex rezidențial și servicii”, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, beneficiar S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., proiectant S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 326/2014, menționez următoarele:

Limita de implantare a construcțiilor – centru comercial P+1 și locuințe colective S+P+4E+ER față de limita proprietăților de pe Str. Roșiori a fost modificată de la 5,00m la 7,50m (Hconstrucții/2), astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea umbririi în timpul dupăamiezii a grădinilor învecinate. Zona cuprinsă între clădiri și limitele de proprietate ale terenurilor de pe Str. Roșiori vor fi amenajată ca zonă verde.

Zidul de împrejmuire care separă parcelele de pe Str. Roșiori de incinta cu propuneri a P.U.Z.-ului, este un zid comun. În cazul în care locatarii loturilor învecinate beneficiarului consideră necesar, zidul de împrejmuire respectiv va fi supus unei Expertize tehnice și, în funcție soluțiile prevăzute, va fi demolat/consolidat pe cheltuiala tuturor părților interesate (atât proprietari ai loturilor de pe str. Roșiori, cât și S.C. Complexul Rezidențial Arcade S.R.L.). În acest sens, S.C. Complexul Rezidențial Arcade S.R.L. va realiza acest demers la faza D.T.A.C. a proiectului.

În zona verde prevăzută între limitele de proprietate ale parcelelor de pe Str. Roșiori și locuințele colective popuse va fi plantată – ca regulă – vegetație cu înălțime medie. Arborii cu înălțime mai mare de 2m vor fi plantați la minim 2m față de limita de proprietate. Rolul vegetației înalte (2m ÷ 5m) este, parțial, și acela de a limita vizibilitatea între parcele – aspect semnalat de semnatarul contestației.”

Prin adresa înregistrată cu nr.37891/16.06.2015 SC EUROPE LOGISTICS SRL ne transmite următoarele observații:

- prin PUZ-ul elaborat anterior pe parcela SC EUROPE LOGISTICS SRL , aprobat în anul 2012 a fost propusă o giratie pe limita de proprietate comună cu SC COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE SRL, pentru a putea despărți fluxurile de trafic între incinte, respectiv pentru a asigura o anumită fluidizare a traficului preconizat;

- analizând documentația PUZ pusă la dispoziție spre consultare, s-a constatat faptul că nu este cuprinsă această giratie, documentația contrazicând PUZ aprobat prin HCLM 108/11.05.2012. Se solicită reanalizarea documentației PUZ în sensul menținerii acestei girații ca soluție viabilă de trafic. Datorită faptului că acest punct reprezintă intersecția traficului public provenind din zone cu funcțiuni diverse, giratia e esențială pentru păstrarea unui trafic fluent pentru public.

- își declară disponibilitatea de a aloca jumătate din terenul necesar realizării efective a acesteia.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 17.06.2014 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa nr.45911/16.07.2014 inițiatorul și elaboratorul documentației formulează următorul răspuns, care este transmis contestatarului la data de 21.07.2015

„Referitor la Contestația înregistrată cu nr. 37891/16.06.2014 depusă de către S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L. în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z., „Complex rezidențial și servicii”, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, beneficiar S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., proiectant S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 326/2014, menționăm următoarele:

Giratia propusă prin P.U.Z. „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii”, aprobat prin HCLM Arad nr. 108/2012 ocupă parțial incinta proprietate S.C. Complexul Comercial Arcade” S.R.L., fără ca, în prealabil, să existe acordul proprietarului afectat de

propunerile P.U.Z.-ului aprobat. Astfel, propunerile urbanistice referitoare la parcele care nu se află în proprietatea inițiatorului P.U.Z.-ului aprobat prin HCLM Arad nr. 108/2012 devin nule.

Girația propusă nu ține cont de propunerile P.U.Z.ului „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, întocmit pentru incinta având amplasamentul Calea Aurel Vlaicu nr. 14. Consultând PUZ-ul respectiv, cât și prezentul PUZ întocmit pentru acest amplasament, se poate ușor constata că girația propusă de către S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L. avantajează exclusiv acest din urmă beneficiar. Menționăm că traficul auto în incinta cu propuneri a S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. este fluid în soluția prezentată, fiind perturbat de existența sensului giratoriu.

Beneficiarul S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. nu este de acord cu înscrierea în Extrase C.F. a unor sarcini în favoarea S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L. (servitute de trecere) și nici nu solicită servitute de trecere ca sarcină înscrisă în Extrasele C.F. ale EUROPE LOGISTICS S.R.L., așa cum a fost propus prin P.U.Z. „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii”, aprobat prin HCLM Arad nr. 108/2012.

Beneficiarul prezentului P.U.Z. este dispus la găsirea unor soluții de trafic care să avantajeze ambele incinte, cu alocarea de către cei doi investitori a unor suprafețe de teren și fonduri necesare direct proporționale cu avantajele obținute. Dar până la găsirea unei soluții acceptabile pentru ambele incinte, menționăm că solicităm păstrarea propunerilor de acces așa cum au fost prezentate în prezentul PUZ.”

Menționăm că, prin documentația de urbanism promovată spre aprobare, pentru realizarea accesului carosabil se prevede ca soluție de perspectivă dublarea accesului carosabil dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin drum cu două benzi de circulație/sens, realizat prin dublarea carosabilului pe terenul învecinat la limita de est, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Această etapă de perspectivă care va avea ca obiect circulația comună între parcela aparținând S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L. și parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L. se va realiza o dată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat. Propunerea este realizabilă doar în condițiile încheierii unui acord între cele două societăți cu privire la circulația comună, precum și demararea investiției pe parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

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 și se supune dezbaterii în cadrul C.L.M. Arad în vederea fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației de urbanism.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,

Angelica Giura

Ca urmare a cererii adresată de S.C. COMPLEXUL REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L., cu sediul în municipiul București, str. Londra, nr.5A, parter, ap.2, birou 1, telefon 0726375327, sector 1, înregistrată cu nr. 971 din 07 ianuarie 2016, și a completărilor solicitate prin adresa Primăriei Municipiului Arad nr.ad. 22957/A2/14.04.2016 și înregistrate cu nr.33125 din 11.05.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. din

pentru Planul urbanistic zonal pentru „Complex rezidențial și de servicii”, municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14
generat de imobilul identificat prin CF nr. 343892 – Arad,
Inițiator: S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL ARCADE S.R.L
Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- Sud: Calea Aurel Vlaicu
- Nord: incinta fostei Fabrici de mobilă IMAR S.A., dezafectată
- Est: zonă instituții publice și servicii (centre comerciale, financiar-bancare, birouri premium) propusă prin P.U.Z. aprobat, beneficiar S.C. Europe Logistics S.R.L. București
- Vest: locuințe colective P+4, locuințe individuale, Str. Roșiori

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 40- Curți construcții în intravilan cu funcțiunea unități industriale
Pentru terenul în suprafața totală de 288.473 mp, aparținând beneficiarului investiției (teren aferent fostei fabrici de mobilă IMAR S.A.), a fost elaborată și aprobată prin HCLM Arad nr.230/2007 documentația de urbanism P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, schimbând funcțiunea prevăzută prin PUG din unități industriale poluante 140b, în zonă rezidențială și de servicii, cu funcțiunea dominantă: locuire colectivă S+P+3E÷7E, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial) 2S+P+3E÷10E

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR 40
- regim de construire pentru cele trei subzone:

Z1 (11.944 mp)

subzonă mixtă: dotări comerciale /servicii și locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime:
 - pentru centru comercial și servicii: Parter înalt/P+1- Hmax =10,00 m
 - pentru locuințe colective: S+P+4+1ER (cca. 149 apartamente) - Hmax =22,00 m
- Minim 15,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.
- Aliniamentul stradal este situat la 15,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu (sud), continuând astfel aliniamentul propus prin PUZ aprobat prin HCLM

Arad nr. 277/2007 "Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective" (amplasament – la est de incinta propunerii).

- Aliniamente minime obligatorii ale clădirii cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate:

- sud (Calea Aurel Vlaicu): 15,00 m
- vest: minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor, dar nu mai puțin de 5,00 m
- est: min. 11,00 m

Z2 (15.064 mp)

Subzonă locuințe colective

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 30,00 %
- C.U.T. max 2,40
- Regim de înălțime: pentru locuințe colective: S+P+4E+1ER (cca. 156 apartamente) - Hmax=22,00 m
- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi zonă verde, cu obligația de amenajare a unui loc de joacă pentru copii, în suprafață de cca 600 mp.
- Aliniamente minime obligatorii ale locuințelor colective față de limitele de proprietate:
 - vest (înspre loturi locuințe individuale): min. H/2 din înălțimea maximă a clădirilor, dar nu mai puțin de 7,50 m
 - nord: min. 2,00 m
 - est: min. 11,00 m

Z3 (7.565 mp)

Subzonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. max 40,00 %
- C.U.T. max 1,2
- Regim de înălțime: S+P+1E+M(ER) - Hmax la cornișă=7,50 m, respectiv Hmax la coamă=12,00 m, 22 loturi destinate locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.
- Minim 20,00% din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.
- Aliniamente obligatorii ale locuințelor individuale față de limitele de proprietate ale loturilor:

- min. 4,00 m ÷ max. 6,00 m de la frontul stradal
- min. H/2, dar nu mai puțin de 3,50m față de limitele laterale ale lotului
- min. 5,00 m față de limita de proprietate din spate a lotului

- circulații și accese:

- amenajarea accesului de dreapta în incintă din spre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o bandă de circulație pe sens, lățime a carosabilului de 7,00 m și ale pietonale de min. 1,20 m,)

- prelungirea în incintă a străzii Roșiori existentă, pentru a oferi posibilitatea de dezvoltare ulterioară a zonei.

Etapa de perspectivă - dublarea accesului carosabil din spre Calea Aurel Vlaicu, pe terenul învecinat la limita de est, aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Această etapă este realizabilă doar în condițiile încheierii unui acord între cele două societăți cu privire la circulația comună, precum și demararea investiției pe parcela aparținând S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L.

- echipare tehnico-edilitară: se prevede extinderea rețelelor de utilități din zona reglementată prin PUZ (energie electrică, apă-canal, telecomunicații, gaz).

În urmaședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.07.2015 și a redpunerii cu nr. 971/07.01.2016 a

documentației revizuite conform solicitărilor Comisiei de Sănătate, Familie, Protecție Socială, Cultură, Culte, Învățământ, Relații Externe, Juridic în cadrul C.L.M. Arad cât și a completărilor depuse cu nr. 33125 din 11.05. 2016, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 818 din 28 aprilie 2016, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan