



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 211
din 27 iunie 2017

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE**, în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43,
beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.,

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.32851 din 15.05.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 29649 din 04.05.2017, 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 31175 din 09.05. 2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 9 din 09.05.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere 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,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000 și de îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Adoptarea hotărârii cu 18 voturi pentru și 1 abținere (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,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE**, în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.;
2. elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 400/2016;
3. Suprafața incintei reglementată prin prezentul P.U.Z. este de 13.866 mp și va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad cu suprafața totală de 44.000 mp, identificată prin:
 - CF nr. 332513 – Arad, în suprafață de 1.407 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. APROMAT S.A.;
 - CF nr. 310017 – Arad, în suprafață măsurată de 42.593 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: spații pentru comerț/servicii pentru o suprafață de 13.866 mp din subzona aferentă unităților industriale, pentru parcelele identificate prin CF nr. 332513 – Arad și CF 310017 - Arad;
2. POT max 40%;
3. CUT max 0,6;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - P+1, cu H max = 9,00 m;
5. Zonă verde: min 5,47%;
6. Suprafața de 13.866 mp va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad. Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața de teren propusă pentru construire (12.500 mp) după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor, cât și pentru drumul de acces (1.366 mp) prin constituirea unei servituți de trecere carosabile și cu pasul pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., care să greveze imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad, anterior emiterii autorizației de construire;
7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Anca-Patricia STOENESCU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD

Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. S.M.L./S.M.L. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 27.06.2017

Cod PMA -S1-02

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2017

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):

SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE,
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.32851 din 15.05.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 29649 din 04.05.2017, 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 31175 din 09.05. 2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 9 din 09.05.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere 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,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 – 2000 și de 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), 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,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.;
2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr.400/2016;

3. Suprafața incintei reglementată prin prezentul P.U.Z. este de 13.866 mp și va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad cu suprafața totală de 44.000 mp, identificată prin:

-CF nr. 332513 – Arad, în suprafață de 1.407 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. APROMAT S.A.;

-CF nr. 310017 – Arad, în suprafață de 42.593 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: spații pentru comerț/servicii pentru o suprafață de 13.866 mp din subzona aferentă unităților industriale, pentru parcelele identificate prin CF nr. 332513 – Arad și CF 310017 - Arad;

2. POT max 40%;

3. CUT max 0,6;

4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- P+1, cu H max = 9,00 m;

5. Zonă verde: min 5,47%.

6. Suprafața de 13.866 mp va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad. Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața de teren propusă pentru construire (12.500 mp) după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor, cât și pentru drumul de acces (1.366 mp) prin constituirea unei servituți de trecere carosabile și cu pasul pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., care să greveze imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad, anterior emiterii autorizației de construire.

7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr.32851/15.05.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE

1. Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr.400/2016;
3. Suprafața incintei reglementată prin prezentul PUZ este de 13.866 mp și va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad cu suprafața totală de 44.000 mp, identificată prin:
 - CF nr. 332513 – Arad, în suprafață de 1.407 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. APROMAT S.A.;
 - CF nr. 310017 – Arad, în suprafață de 42.593 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.27516/26.04.2017 de către S.C. LIDL ROMANIA S.R.L., cât și completările depuse cu nr.31043/08.05.2017;
- raportul de specialitate nr.31175/09.05.2017 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 29649/A2/04.05.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.9./09.05.2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1591 din 26 iulie 2016, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: spații pentru comerț/servicii pentru o suprafață de 13.866 mp din subzona aferentă unităților industriale, pentru parcelele identificate prin CF nr. 332513 – Arad și CF 310017 - Arad;
2. POT max 40%;
3. CUT max 0,6;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - P+1, cu H max = 9,00 m;
5. Zonă verde: min 5,47%.
6. Suprafața de 13.866 mp, va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad. Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața de teren propusă pentru construire (12.500 mp) după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor, cât și pentru drumul de acces (1.366 mp) prin constituirea unei servituți de trecere carosabile și cu pasul pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., care să greveze imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad, anterior emiterii autorizației de construire.

7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997, republicată, privind regimul drumurilor.

p. P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

V I C E P R I M A R
Ing. BIBARTȚ Laurențiu Călin

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 31175 din 09.05.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ŞI ACCESE CAROSABILE

- beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr.400/2016;

Încadrarea în localitate:

Zona luată în studiu este situată în partea centrală a municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43.

Zona studiată este de 115.000 mp.

Situaţia juridică a terenului:

Suprafaţa incintei reglementată prin prezentul PUZ este de 13.886 mp şi va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad şi CF nr. 332513 – Arad cu suprafaţa totală de 44.000 mp, identificată prin:

- CF nr. 332513 – Arad, în suprafaţă de 1.407 mp, având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, proprietar S.C. APROMAT S.A.;
- CF nr. 310017 – Arad, în suprafaţă de 42.593 mp, având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, proprietar S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

Situaţia existentă:

Conform PUG al municipiului Arad, incinta se găseşte amplasată în UTR nr.6 şi nr. 39, subzonă unităţi industriale poluante IP 6.

Incinta identificată prin CF nr. 332513 – Arad şi CF nr. 310017 - Arad, are următoarele vecinătăţi:

- Nord: Calea Aurel Vlaicu şi spaţiu comercial P+2E;
- Sud şi Est: construcţii cu funcţiunea de industrie proprietate privată, parţial dezafectată;
- Vest: zonă de servicii Centru de dializă şi zone de locuinţe proprietăţi private P+1E.

Descrierea soluţiei propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice si estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelelor cu CF nr. 332513 – Arad şi CF 310017 - Arad, din curţi construcţii în intravilan în spaţii pentru comerţ/servicii.

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la dezmembrarea parcelelor şi schimbarea destinaţiei existente pentru parcela dezmembrate rezultate, de 13.866 mp, din industrie în zonă de servicii şi comerţ.

Prezentul PUZ nu se găsește în zona construită protejată și nu este în zona de protecție a monumentului istoric, fosta clădire administrativă a Fabricii Astra, clasat pe lista Monumentelor istorice, publicată de Ministerul Culturii, cod AR - II – m - B – 00585 (distanța de cca 400 m vest). S-a întocmit *Studiul istoric-urbanistic incinta ASTRA Vagoane Arad*.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: spații pentru comerț/servicii pentru o suprafață de 13.866 mp din subzona aferentă unităților industriale, rezultată din dezmembrarea imobilelor înscrise în CF nr. 332513 – Arad și CF 310017 – Arad, a căror suprafață totală este de 44.000 mp.
2. POT max 40%;
3. CUT max 0,6;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
- P+1, cu H max = 9,00 m;
5. Zonă verde: min 5,47%.
6. Suprafața de 13.866 mp, va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad. Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața de teren propusă pentru construire (12.500 mp) după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor, cât și pentru drumul de acces (1.366 mp) prin constituirea unei servituți de trecere carosabile și cu pasul pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., care să greveze imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad, anterior emiterii autorizației de construire.
7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997, republicată, privind regimul drumurilor.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- în partea de Nord: retragerea stradală: min 30,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu;
- în partea de Vest: H/2, dar nu mai puțin de 4,00 m și cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014;
- în partea de Est și Sud: min. 4,00 m.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Aurel Vlaicu. Intersecția nou creată va fi semaforizată, conform Studiului de trafic aprobat de Comisia de sistematizare a circulației rutiere și I.P.J. Arad – Serviciul rutier.

Accesul pe relația dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu este destinat exclusiv accesului auto pentru clienți, iar accesul stânga-dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin traversarea liniilor de tramvai, este destinat atât pentru clienți, cât și pentru aprovizionare.

Într-o fază ulterioară, prin documentații de urbanism elaborate ulterior, poate fi amenajată legătura dintre strada Avrig și drumul de incintă propus la limita estică a terenului reglementat (proprietar S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.).

Parcări: 172 locuri pentru autoturisme, din care 4 locuri pentru persoane cu dizabilități fizice și 4 locuri pentru familii.

Realizarea tuturor acceselor, drumurilor propuse și parcarilor se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități se va face la cele existente pe Calea Aurel Vlaicu (energie electrică, apă-canal, gaz). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în

vigoare privind amplasarea în localități, cât și condițiilor cuprinse în avizele deținătorilor de utilități.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1591 din 26 iulie 2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A.	3477/28.07.2016	-
2	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	165722800/21.04.2017	27.06.2017
3	E-ON Gaz Distribuție SA	684/02.08.2016	02.08.2017
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	14886/26.10.2016	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	638/16/AA-AR/06.12.2016	-
6	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1117/24.11.2016	-
7	P.M. Arad – Direcția Tehnică -S.I.R.C.C.T.	82433/T4/31.01.2017	-
8	Comisia de sistematizare a circulației din mun. Arad	11274/07.04.2017	-
9	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	212548/14.04.2017	-
10	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	15368/28.07.2016	-
	S.C. C.T.P. S.A. Arad	Aviz din 16.12.2016	-
11	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	18/U/25.01.2017	-
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1675/2016	-
13	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	2482/97/07.02.2017	07.02.2018
14	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNIC. S.A.	399/01.08.2016	01.08.2017
15	Acord bancă ipotecară	944893/06.05.2016	-
16	Antecontractul de vânzare-cumpărare, cu încheiere de autentificare	621/22.03.2016	-
17	Antecontractul de vânzare-cumpărare, cu încheiere de autentificare	1032/09.06.2016	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.05.2017, și a completărilor transmise prin adresa nr. 31043/08.05.2017, s-a emis Avizul tehnic nr.9/09.05.2017.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA
JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., cu sediul în jud. Ilfov, com.Chiajna, str. Industriilor, nr.19, înregistrată cu nr. 27516 din 26.04.2017 și a completărilor depuse cu nr.31043 din 08.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 9 Din 09.05.2017

**pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE**

generat de imobilul cu suprafața de 13.866 mp ce va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad cu suprafața totală de 44.000 mp, identificată prin:

- CF nr. 332513 – Arad, în suprafață de 1.407 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. APROMAT S.A.;
- CF nr. 310017 – Arad, în suprafață de 42.593 mp, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

Inițiator: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 400/2016

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona luată în studiu este situată în partea centrală a municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43. Zona studiată este de 115.000 mp;

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

Conform PUG al municipiului Arad, incinta se găsește amplasată în UTR nr.6 și nr. 39, subzonă unități industriale poluante IP 6.

Descrierea soluției propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelelor cu CF nr. 332513 – Arad și CF 310017 - Arad, din curți construcții în intravilan în spații pentru comerț/servicii.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la dezmembrarea parcelelor și schimbarea destinației existente pentru parcela dezmembrată rezultată, de 13.866 mp, din industrie în zonă de servicii și comerț.

Prezentul PUZ nu se găsește în zona construită protejată și nu este în zona de protecție a monumentului istoric, fosta clădire administrativă a Fabricii Astra, clasat pe lista Monumentelor istorice, publicată de Ministerul Culturii, cod AR - II – m - B – 00585 (distanța de cca 400 m vest). S-a întocmit *Studiul istoric-urbanistic incinta ASTRA Vagoane Arad*.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: spații pentru comerț/servicii pentru o suprafață de 13.866 mp din subzona aferentă unităților industriale, rezultată din dezmembrarea imobilelor înscrise în CF nr. 332513 – Arad și CF 310017 – Arad, a căror suprafață totală este de 44.000 mp.
2. POT max 40%;
3. CUT max 0,6;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - P+1, cu H max = 9,00 m;
5. Zonă verde: min 5,47%.
6. Suprafața de 13.866 mp, va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad. Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața de teren propusă pentru construire (12.500 mp) după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor, cât și pentru drumul de acces (1.366 mp) prin constituirea unei servituți de trecere carosabile și cu pasul pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., care să greveze imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad, anterior emiterii autorizației de construire.
7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997, republicată, privind regimul drumurilor.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- în partea de Nord: retragerea stradală: min 30,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu;
- în partea de Vest: H/2, dar nu mai puțin de 4,00 m și cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014;
- în partea de Est și Sud: min. 4,00 m.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Aurel Vlaicu. Intersecția nou creată va fi semaforizată, conform Studiului de trafic aprobat de Comisia de sistematizare a circulației rutiere și I.P.J. Arad – Serviciul rutier.

Accesul pe relația dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu este destinat exclusiv accesului auto pentru clienți, iar accesul stânga-dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin traversarea liniilor de tramvai, este destinat atât pentru clienți, cât și pentru aprovizionare.

Într-o fază ulterioară, prin documentații de urbanism elaborate ulterior, poate fi amenajată legătura dintre strada Avrig și drumul de incintă propus la limita estică a terenului reglementat (proprietar S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.).

Parcări: 172 locuri pentru autoturisme, din care 4 locuri pentru persoane cu dizabilități fizice și 4 locuri pentru familii.

Realizarea tuturor acceselor, drumurilor propuse și parcărilor se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități se va face la cele existente pe Calea Aurel Vlaicu (energie electrică, apă-canal, gaz). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități, cât și condițiilor cuprinse în avizele deținătorilor de utilități.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.05.2017, 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. 1591 din 26 iulie 2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

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 – Supermarket LIDL, amenajare teren si accese carosabile

Inițiatorii documentației–**SC LIDL ROMANIA SCS**

Amplasament – intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.41-43

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Doriană Balogh, Proiect
nr.400/2016

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.37270/30.05.2016, beneficiarii 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 06.06.2016

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 16.06.2016 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 16.06.2016 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 P.U.Z si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 1577/11.01.2017, beneficiarii 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 19.01.2017

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.01.2017 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 02.02.2017 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.

Au fost trimise 6 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.

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: Ilies Adriana Stela, SC FILIP SRL, Virciu Ioan și Marinela, Mateias Adrian și Diana, SC ASTRA RAIL INDUSTRIES SA, SC APROMAT SA.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către dl. Clepe Teodor Daniel la data de 31.01.2017.

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

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 6940/06.02.2017 dl. Liviu Darlea înaintează un exemplar din Analiza urbanistică privind amplasarea noului supermarket Lidl, cu mențiunea că pentru detalii poate fi contactat.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 6941/06.02.2017 dl. Daniel Teodor Clepe înaintează un exemplar din Propunerea de modificări pentru PUZ – construire supermarket LIDL și amenajările aferente.

Adresele au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.02.2017.

Prin adresa înregistrată cu nr. 10843/22.02.2017 elaboratorul documentației transmite următoarele răspunsuri la cele de mai sus:

“Referitor la "Propunere modificări pentru PUZ – Construire supermarket LIDL și amenajările aferente" înregistrată cu nr. ad. 6940/A2/06.02.2017, depusă de către dl. Liviu Dârlea, domiciliat în Arad, Splaiul Gen. Gh. Magheru, bl. 366, ap. 26, în calitate de "cetățean român, locuitor al Mun. Arad", în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza **P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE**, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43, beneficiar S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 400/2016, menționăm următoarele:

- Analiza urbanistică și a traficului urban prezentate în documentul înregistrat la Primăria Mun. Arad nu au fost semnate/ asumate de către un specialist atestat cu drept de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism sau de către un inginer specialitatea drumuri, astfel încât analiza prezentată a fost consultată cu titlu informativ

- Permișiunea de viraj la stânga în zona Atrium Mall pentru acces în incinta Lidl dinspre sensul de mers spre UTA, va fi stabilită printr-un aviz al I.P.J. Arad – Serviciul Rutier. Documentația de urbanism "P.U.Z. Supermarket LIDL, amenajare teren și accese carosabile" se află în etapa de elaborare a propunerilor, astfel încât situația existentă a traficului auto în zonă poate suferi modificări conforme cu avizul I.P.J. Arad – Serviciul Rutier. În procesul continuu de dezvoltare a unei zone, situația

existentă nu poate fi considerată definitivă, ci este adaptată și modificată conform legislației în vigoare la noile cerințe urbanistice, de trafic, edilitare, etc. ale zonei aflată în schimbare. Studiul de trafic întocmit de către proiectantul specialitatea drumuri, împreună cu planșa semaforizare intersecție zona Atrium Mall, vor sta la baza Avizului I.P.J. Arad – Serviciul Rutier, solicitat prin Certificatul de Urbanism.

- Accesul spre incinta cu propuneri dinspre Str. Târgoviște nu poate fi luat în calcul, aceasta fiind o stradă de tip fundătură. Probabil autorul analizei urbanistice și de trafic urban confundă Str. Târgoviște cu Str. Avrig, pentru aceasta din urmă fiind prevăzută posibilitatea racordării la drumul de incintă propus dinspre Calea Aurel Vlaicu, într-o etapă viitoare implementării investiției Supermarket LIDL.

- În ceea ce privește absența supermarket-urilor în cartierul Grădiște, cu excepția Metro, menționăm că această situație se datorează lipsei de rentabilitate în zonă a acestui tip de investiție, demonstrată prin studii socioale, statistice și financiare complexe. Lidl Romania S.C.S., fiind o companie cu capital privat, nu este obligată să rezolve problemele economico-sociale și de trafic ale unui cartier în care nu se extinde.

- Referitor la atenționarea asupra concurenței reprezentată de supermarketul LIDL cu amplasamentul pe Calea Aurel Vlaicu nr. 139-151 față de cel propus pe Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43, menționăm că raza de acoperire a spațiului comercial nou propus este de cca. 500 m, cu acces preponderent pietonal, iar amplasarea magazinului în zona gării a fost considerată oportună în urma unor studii de rentabilitate complexe, efectuate pentru această din urmă locație. Succesul de care se bucură fiecare dintre magazinele LIDL care funcționează în prezent în Arad demonstrează că locațiile au fost selectate cu inteligență și responsabilitate, în beneficiul tuturor.

Apreciem interesul evident al d-lui Liviu Dârlea pentru investițiile LIDL în Mun. Arad, și asigurăm pe domnia sa că toate aspectele pertinente puse în discuție prin adresa înregistrată au fost luate în considerare începând din momentul achiziționării terenului necesar investiției "Supermarket LIDL, amenajare teren și accese carosabile", continuând cu studiile de fundamentare elaborate de specialiști atestați (Studiu de trafic, Studiu istoric-urbanistic, proiect semaforizare intersecție Atrium Mall, etc.) și consultare propuneri P.U.Z. în comisiile de specialitate ale Primăriei Mun. Arad, astfel încât forma finală a proiectului să reflecte cerințele și oportunitățile zonei, în concordanță cu punctele de vedere ale serviciilor de specialitate ale Primăriei Mun. Arad și a instituțiilor avizatoare."

„Referitor la "Propunere modificări PUZ – Construire supermarket LIDL și amenajările aferente" înregistrată cu nr. ad. 6941/A2/06.02.2017, depusă de către d-l Daniel-Teodor Clepe, domiciliat în Arad, Str. Steagului nr. 68, în calitate de "cetățean român, locuitor al Mun. Arad", în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza **P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE**, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43, beneficiar S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 400/2016, menționăm următoarele:

- Referitor la necesitatea amenajării unor benzi de decelerare și accelerare pentru accesul în incinta cu propuneri dinspre Calea Aurel Vlaicu, cităm din Studiul de trafic elaborat: **"pentru diminuarea oricărui efect perturbator asupra traficului, se prevede amenajarea unei intersecții semaforizate. Accesul în parcare din incintaă**

se va realiza prin amenajarea unor benzi de încadrare pe Calea Aurel Vlaicu dedicate, suficient de lungi pentru a stoca vehicule care acced în incintă. Semafoarele vor fi controlate prin sistemul general de management al traficului al Municipiului Arad". Documentația de urbanism "P.U.Z. Supermarket LIDL, amenajare teren și accese carosabile" se află în etapa de elaborare a propunerilor, astfel încât situația prezentată în planșele Reglementări urbanistice va fi corelată cu proiectul specialitatea drumuri și cu avizul I.P.J. Arad – Serviciul Rutier.

○ Referitor la intersecția drumului de incintă nou propus cu Str. Avrig, menționăm că în cadrul documentației depuse la Primăria Mun. Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, se află planșa "Reglementări urbanistice – propunere mobilare faza 1, varianta 2 (planșa 05A/2)" și "Reglementări urbanistice – propunere mobilare faza 2, varianta 2 (planșa 05A/3)", această din urmă planșă prevede posibilitatea racordării străzii Avrig la drumul de incintă propus dinspre Calea Aurel Vlaicu, într-o etapă viitoare implementării investiției Supermarket LIDL, în vederea fluentizării traficului din zonă. S-a luat în considerare că traficul generat de viitoarele investiții care se vor realiza în incinta Astra Vagoane va fi colectat optim prin prelungirea străzii Aristide Dragomir, până la prelungirea străzii 6 Vânători, idee materializată și de către dvs. în planșa Anexa 2 la "Propunere modificări PUZ – Construire supermarket LIDL și amenajările aferente". Acest posibil traseu carosabil colector nu este amplasat în incinta reglementată, ci în incinta învecinată, proprietatea Astra Rail Industries.

○ În ceea ce privește procentul redus de zone verzi, precizăm că acesta este în concordanță cu HG 525/1996, Anexa nr. 6 "Spații verzi și plantate" – alin. 6.2. Construcții comerciale, unde este prevăzut un procent de zone verzi de $2 \div 5\%$ din suprafața terenului. Procentul de spații verzi propus prin P.U.Z. "Supermarket LIDL, amenajare teren și accese carosabile" este 5,47%. Datorită specificului comercial al investiției propuse, zonele verzi mediane suplimentare ar afecta vizibilitatea construcției supermarketului LIDL. În plus, menționăm că în istoricul investițiilor realizate în țară de către beneficiar, s-a constatat practic că zonele verzi intercalate între parcajele auto nu sunt oportune din cauza atât a problemelor legate de întreținere, cât și a vandalizării acestora.

Apreciem punctele de vedere prezentate de d-l Daniel-Teodor Clepe și precizăm că acestea au fost luate în considerare în procesul elaborării propunerilor P.U.Z. "Supermarket LIDL, amenajare teren și accese carosabile" în măsura în care implementarea lor nu prejudiciază investiția propusă, dar permite dezvoltări ulterioare ale zonei de amplasament."

Răspunsurile au fost transmise domnilor Liviu Darlea și Daniel Teodor Clepe la data de 27.02.2017.

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 va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Consilier,
Angelica Giura



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 400 / 2016

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI
ACCESE CAROSABILE

Conținut volum: Documentație aprobare P.U.Z. – Consiliul
Local a Mun. Arad

Amplasament: Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

C.U.I. RO 15300120

Adresa: Jud. Ilfov, com. Chiajna, Str. Industriilor nr. 19,
et. 1, cam. E05



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriana BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriana BALOGH

Drumuri: ing. Csaba IUHASZ

Instalații sanitare exterioare: ing. Petre TĂTARU

Instalații electrice exterioare: ing. Ovidiu DOCTOR

Întocmit: arh. Doriana 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. 1591/26.07.2016	
	Extrase de Carte Funciară nr. 310017 și 332513 Arad	
	Aviz de Oportunitate nr. 05/14.07.2016	
	Acord Comisia Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 1577/A2/ 06.02.2017	
	Aviz de amplasament nr. 165722800/21.04.2017 Enel Distribuție Banat	
	Aviz de principiu nr. 684/02.08.2016 E-on Gaz S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 3477/28.07.2016 CET Hidrocarburi S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 15368/23.08.2016 Compania de Apă Arad	
	Aviz de amplasament nr. 399/01.08.2016 Telekom S.A.	
	Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad nr. 14886/26.10.2016	
	Aviz I.S.U. Arad - Grupul de pompieri "Vasile Goldiș" nr. 638/16/AA-AR/06.12.2016	
	Notificare Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad nr. 523/24.06.2014	
	Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației PMA nr. 11274/07.04.2017	
	Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Arad - Serviciul Rutier nr. 212 548/14.04.017	
	Aviz Direcția Tehnică a P.M.A. - Biroul Transporturi, Întreținere și Reparații Căi Comunicații nr. 82433/T4/31.01.2017	
	Notificare D.S.P. Arad nr. 1117/24.11.2016	
	Aviz Compania de Transport Public Arad	
	Aviz de Principiu A.A.C.R. nr. 2482/97/07.02.2017	
	Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Arad nr. 36/25.01.2017	
	Proces Verbal de Recepție O.C.P.I. Nr. 1675/2016	
V.	STUDIU ISTORIC-URBANISTIC INCINTA ASTRA VAGOANE ARAD	
VI.	STUDIU DE TRAFIC	
VII.	STUDIU GEOTEHNIC	
VIII.	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
IX.	R.L.U.	
X.	PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ	

B. PIESE DESENATE:

1.	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01 S
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE	02 A
4.	REGLEMENTĂRI EDILITARE	01 ED
5.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04 A
6.	REGUAMENT LOCAL DE URBANISM	05 A
7.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘI MOBILARE	06 A
8.	SECȚIUNE CARACTERISTICĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ	07 A
6.	ILUSTRARE URBANISTICĂ	

Întocmit:

arh. Dorian BALOGH





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE**
- Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43
- Număr proiect: 400/2016
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
- Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., cu sediul în jud. Ilfov, com. Chiajna, Str. Industriilor nr. 19, et. 1, cam. E05, în vederea studierii condițiilor de amplasare a unor clădiri pentru comerț și servicii cu amenajările aferente, într-o subzonă având destinația industrie poluantă, având ca vecinătăți subzone rezidențiale relativ dense (blocuri P+4, locuințe individuale) și instituții publice și servicii (Centrul de dializă, sediu birouri Astra Vagoane, Atrium Mall).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1591 din 26.07.2016 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, la sud față de Calea Aurel Vlaicu, cu acces direct dinspre aceasta, având o suprafață de **13.866 mp** propusă prin dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 și 332513 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - construcții pentru comerț – supermarket Lidl, în regim de înălțime P+1
 - împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară
 - mijloace de publicitate (totem)
 - platforme carosabile și parcaje
 - construcții tehnico-edilitare
- b) racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare
- c) alei pietonale
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- e) racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă, deviere rețele ce traversează incinta reglementată.

Terenul total al incintelor ce urmează să fie dezmembrate are suprafața de **44.000 mp** și este proprietatea privată a S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L. conform Extras de Carte Funciară nr. 310017 Arad (S teren = 42.593 mp), respectiv S.C. APROMAT S.A. ARAD, conform Extras de Carte Funciară nr. 332513 Arad (S teren = 1.407 mp).

Terenurile au categoria de folosință curți construcții în intravilan. Pe amplasament există următoarele construcții: clădiri administrative, magazine metalice, garaj, hală turnătorie, hală forjă, atelier arcuri, centrală termică, anexe (conform Extrase CF). O parte dintre aceste construcții sunt propuse pentru desființare prin alte documentații de urbanism.

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. 6 și 39, în subzona industrială poluantă **Ip6** - activități industriale și de depozitare.

Prevederile pentru această subzonă sunt:

- funcțiunea dominantă a zonei - funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- utilizări permise: se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit





(spații comerciale și prestări servicii)

- utilizări permise cu condiții: se vor autoriza rețehnologizări în unitățile industriale existente cu condiția ca noile tehnologii să nu afecteze mediul - să nu fie poluante
- interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente
- regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

B. Studiu de trafic întocmit de către ing. Csaba Iuhasz

Traficul actual

Pentru determinarea traficului actual de pe calea Aurel Vlaicu s-au folosit datele de trafic recensate în 2010 în cadrul lucrării "Master planul pentru trafic și transport al municipiului Arad".

Pentru artera principală din Arad, Calea Aurel Vlaicu, pe sectorul gara Arad - intersecția 6 Vânători, traficul recensat în 2010 a fost de 29.400 de vehicule, din care 2600 a fost de trafic greu.

Tinând cont de factorii de creștere a traficului de perspectivă, prescripțiile oficiale privind evoluția traficului pe rețeaua de drumuri publice, pe categorii de drumuri, în diferite ipoteze de creștere a traficului, pesimistă și probabilă (medie), sunt cuprinse în Normativul AND 584-2002, Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacității portante și al capacității de circulație".

Ratele medii anuale de creștere a traficului conform acestei prognoze sunt prezentate în următorul tabel:

Perioada	Autoturisme, microbuze, autocamionete	Autocamioane si derivate cu doua osii	Autocamioane si derivate cu 3 sau 4 osii	Autovehicule articulate	Autobuze
2010 - 2015	2,9%	2,7%	2,7%	2,5%	1,5%
2015 - 2020	2,8%	2,5%	2,5%	2,5%	1,4%
2020 - 2025	2,5%	2,2%	2,2%	1,3%	1,3%
2025 - 2030	2,2%	2,0%	2,2%	1,2%	1,2%

Traficul estimat pentru anul 2025

Conform estimării de trafic din cadrul lucrării "Master planul pentru trafic și transport al municipiului Arad", bazate atât de coeficienții de creștere a traficului, cât și al dezvoltării orașului Arad (de exemplu realizare centuri ocolitoare Arad în regim de autostradă), pentru anul 2025, traficul pe artera Calea Aurel Vlaicu va fi de 27.700 vehicule, din care 1.400 vehicule de trafic greu.

Analiza comparativă trafic actual și traficul estimat pentru anul 2025

Analizând valorile de trafic actual și cel estimat pentru anul 2025 pe artera principală din Arad, Calea Aurel Vlaicu, se poate constata că perspectiva arată o scădere a traficului pe această arteră. Acest lucru se datorează dezvoltării altor trasee în oraș.

Determinarea traficului generat de investiția preconizată

Traficul generat de realizarea unei astfel de investiții cu funcțiune comercială depinde de numărul locurilor de parcare prevăzute pentru deservirea obiectivului (determinat prin normative) și de rata medie de schimb a vehiculelor pe un loc de parcare.

Numărul locurilor de parcare avut în vedere prin **PUZ SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE, municipiul Arad**, calea Aurel Vlaicu nr. 41-43, repartizat cum urmează:

- 164 locuri pentru autoturisme
- 4 locuri pentru persoane cu dizabilități fizice
- 4 locuri pentru familii

Pe baza numărului de cumpărători comunicat de către beneficiar la cele două magazine situate în Arad, pe Calea Timișorii și pe Calea Aurel Vlaicu (zona Fortuna), de 2.208 clienți medii pe zi, ar rezulta un număr de 552 vehicule pe zi, considerând la 4 clienți un autoturism.

În privința ratei de schimb a vehiculelor pe un loc de parcare, am luat (asigurator) în calcul orar de 4. Prin urmare, traficul gebart de proiect (pentru intrare și ieșire) va fi de 688 vehicule în 14 ore.

Comparând cele două valori, se poate observa că numărul de vehicule cu o rată de schimb de 4 este mai mare raportat la cel determinat în baza numărului de clienți. În continuare vom considera valoarea maximă dintre cele două, respectiv de 688 vehicule pe zi.



**Analiza impactului investiției preconizate asupra circulației pe Calea Aurel Vlaicu**

Investiția generează un trafic global estimat la cca. 688 vehicule (intrare), adică 1376 vehicule (intrare+ieșire), un trafic infim raportat la volumul total al traficului estimat de 27.700. Traficul generat de investiție reprezintă 4,96 % din totalul de trafic estimat.

Traficul generat va încărca traficul de pe Calea Aurel Vlaicu cu cca. 2 vehicule pe minut.

Pentru diminuarea oricărui efect perturbator asupra traficului, se prevede amenajarea unei intersecții semaforizate. Accesul în parcare din incintă se va realiza prin amenajarea unor benzi de încadrare pe Calea Aurel Vlaicu dedicate, suficient de lungi pentru a stoca vehicule care acced în incintă. Semafoarele vor fi controlate prin sistemul general de management al traficului al Municipiului Arad.

C. Studiu istoric-urbanistic întocmit de B.I. Arhitectură Gubovici Șerban

Amplasamentul propus pentru Supermarket Lidl se găsește în imediata vecinătate a sediului Astra Rail S.A. și cartierul de locuințe situat de-a lungul Străzii Gării, în cadrul incintei Astra Vagoane Arad, fiind delimitat la nord de Calea Aurel Vlaicu, la est de o arteră propusă pentru accesul auto, iar la sud și vest de o serie de construcții industriale și administrative. În ceea ce privește amplasamentul, acesta are o poziție avantajoasă din cauza proximității Gării de Nord și Atrium Mall-ului, fapt ce asigură un flux constant de persoane, având o poziție centrală între aceste două puncte de interes. În cadrul platformei industriale se găsește ansamblul construit declarat monument istoric AR-II-m-B-00585 care, din punct de vedere istoric, are o importanță majoră pentru Fabrica Astra Vagoane și pentru orașul Arad.

În ceea ce privește ansamblul declarat monument, acesta este alcătuit din trei hale și din fosta clădire administrativă cu turnul de colț. Acesta poate fi perceput și de la o distanță mai mare, fapt ce îi conferă o poziție dominantă de-a lungul Căii Aurel Vlaicu, respectiv Cartierul Funcționarilor.

Clădirea este reprezentativă pentru arhitectura anilor 1900, având elemente de decorație interioare și exterioare specifice perioadei în care a fost edificată.

Concluzii

Comparând propunerea pentru amplasarea supermarket-ului Lidl, în relație directă cu poziția clădirii declarată monument istoric (înglobată în platforma industrială), se remarcă o situație de neinterferență evidentă între cele două obiective. Astfel, distanța între ele este de cca. 500 m, neexistând nici o relație conflictuală de imagine.

Amplasamentul supermarket-ului, în imediata apropiere a sediului Astra Rail S.A. – clădire înaltă, capăt de perspectivă pe Calea Aurel Vlaicu, iar ansamblul construit declarat monument istoric, cu o desfășurare la stradă, fiind înglobat în platforma industrială reprezintă, fiecare în parte, câte un punct de interes de-a lungul frontului stradal. Interferență sau conflict vizual nu există, avându-se în vedere desfășurarea la frontul stradal care conține o serie de construcții cu un caracter industrial și administrativ.

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 vagoane călători, Fabrica de Mobilă IMAR, Întreprinderea Strungul, Fabrica de spirt și drojdie, etc.

În 1891 industriașul austriac Johann Weitzer fondează în orașul Arad, Fabrica de Vagoane și Motoare – Johan Weitzer S.A., societate pe acțiuni, pentru acoperirea nevoilor de material rulant pentru întreaga zonă estică a Imperiului Austro-Ungar și a Europei Centrale și de Sud-est.



Fabrica producea la acea dată vagoane de marfă, vagoane de călători, locomotive, tramvaie electrice dar și echipament militar, bucătării de campanie, mașini agricole, pentru Căile Ferate din Austria, Ungaria, Societatea de Transport Urban din Viena, Budapesta, Arad și exporta în România, Italia, Grecia, Bulgaria, etc.

După primul război mondial, în urma Unirii Transilvaniei cu România, se fondează în 1921 societatea pe acțiuni „ASTRA”, prima fabrică românească, având ca obiect de activitate fabricarea de vehicule de cale ferată, locomotive, tramvaie, automobile, autocamioane, tractoare, mașini agricole, poduri, construcții metalice, motoare, avioane, baloane și echipamente de aeronautică.

După cel de-al doilea război mondial, societatea este naționalizată și reorganizată sub diferite denumiri: „Fabrica de Vagoane Arad”, „Uzinele de Vagoane Arad”, „Întreprinderea de Vagoane Arad – IVA”, dar păstrează ca principal obiect de activitate fabricația de vagoane de marfă, călători și metrou. Fabrica produce vagoane pentru piața internă și exportă pe toate cele cinci continente, precum și asigură și întregul parc de rame al METROREX București.

Între anii 1990 și 2005, fabrica se confruntă cu probleme economice, însă începând cu 2005, activitatea acesteia cunoaște o relansare economică. În prezent, producția se desfășoară în halele amplasate în zona sudică și sud-vestică a incintei totale Astra.

Datorită evoluției economice a orașului, parte din 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 este printre ultimele zone de producție ne-dezafectate în cartierul Aurel Vlaicu, o parte din aceasta fiind propusă spre dezafectare și reconversie în zonă comercială și servicii. În incinta studiată, propusă spre dezmembrate din incinta totală, vor fi desființate clădirile existente.

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți destinate preponderent locuirii colective (dar și individuală), cât și instituțiilor publice și comerțului, oferă bune premize pentru realizarea supermarketului Lidl. 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 sud de Calea Aurel Vlaicu, între Str. Miron Costin și mall-ul Atrium. Terenul total al Astra are suprafața de cca. 30 ha, din care incinta studiată este în suprafață de 44.000 mp (teren aferent S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L. și S.C. APROMAT S.A. ARAD). Într-o primă etapă, investitorul propune dezmembrarea unei suprafețe de 13.866 mp în vederea contruirii supermarketului Lidl cu amenajările necesare.

La cca. 400 m vest față de limita vestică a incintei reglementate se află Monumentul istoric nr. 261, cod LMI AR-II-m-B-00585, și anume fosta clădire administrativă a Fabricii Astra (Calea Aurel Vlaicu nr. 43), construită aproximativ în 1900-1910.

Vecinătățile incintei reglementate sunt:

- Nord: Calea Aurel Vlaicu
- Sud: industrie – incinta Fabricii Astra, partial dezafectată
- Est: zona de servicii – Centrul de dializă; zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E.
- Vest: industrie – incinta Fabricii Astra, partial dezafectată

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:





Amplasamentul cercetat este situat în municipiul Arad, situat pe cursul inferior al râului Mureș, fiind format din convergența glaciațiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri și argile, peste care se suprapun pietrișuri și nisipuri, iar la suprafață apar argile și argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial-lenticulare.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie relativ înaltă (97...98 m), Câmpia Aradului, care reprezintă genetic o deltă cuaternară a Mureșului, construită la ieșirea din defileul Șoimoș-Lipova.

Suprafața amplasamentului este relativ plană, cu excepția unor canale de desecare care străbat amplasamentul de la sud spre nord, având o denivelare de 1,00...1,50 cm. Suprafața amplasamentului mai prezintă mici denivelări de ordinul 10...20 cm, în care se acumulează apa și bălțește un timp mai îndelungat în perioadele cu precipitații abundente, ca urmare a existenței unor straturi de pământuri argiloase din suprafață.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Hidrogeologic, suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km²). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Taut). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului).

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 0,70m÷0,80m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 4 (patru) foraje geotehnice F 1...F 4 cu diametrul de 5", după cum urmează:

- Forajele F 1 și F 2 au fost efectuate până la adâncimea de -7,00 m de la suprafața terenului;
- Forajele F 3 și F 4 au fost efectuate până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului.

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):

- pavele în grosime de 0,10 m (0,00 m-0,10 m);
- umplutură de betoane sparte și pământ de 0,60 m grosime (-0,30 m-0,60 m);
- argilă prăfoasă maronie tare de 0,90 m (-0,60 m-1,50 m);
- argilă prăfoasă maronie cu concrețiuni calcaroase, vârtoasă și tare de 3,70 m grosime (1,50m-5,20m);
- argilă prăfoasă nisipoasă, maronie gri, vârtoasă de 0,90 m grosime (-5,20-6,10 m); Strat neepuizat.
- Nisip mijlociu și mare, gri; strat neepuizat.

Apa subterană:

În cazul forajului F 1, apa subterană a fost interceptată la cota de -6,00 m sub formă de apă cu nivel liber.

În perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor, sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Pentru determinarea clasei de expunere a betoanelor folosite la infrastructura construcțiilor s-au prelevat două probe de sol recoltate din forajul F 1 la cota - 1,80 m și din forajul F 2 la cota - 2,80 m.

Concluzii și recomandări:

Pentru fundațiile izolate recomandăm o cotă minimă de fundare $D_f = -2,00\text{ m}$, iar pentru cote de fundare $D_f = -2,00\text{ m} \dots -5,00\text{ m}$, $B=1,50\text{ m} \dots 5,00\text{ m}$, capacitatea portantă a terenului de fundare este 320 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 fluență a traficului auto și un înalt grad de confort și siguranță a călătorilor în cadrul transportului public (linii tramvai).

Aleile pietonale de la sud de Calea Aurel Vlaicu au o lățime medie de 4,20 m, incluzând și piste de biciclete cu 2 sensuri, de lățime 2,20 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația industrie poluantă (Fabrica Astra), instituții publice și servicii/comerț, căi de comunicație (carosabile și pietonale) și funcțiune rezidențială (blocuri P+4, dar și locuințe individuale P, P+1).

Între funcțiunile existente și cele propuse în zonă există conflicte, datorită prezenței industriei poluante. Prin dezafectarea succesivă a spațiilor de producție și re-locarea fabricii Astra, aceste conflicte vor reduce la minimum. Funcțiunea dominantă a zonei (conform PUG aprobat) este cea rezidențială. În zona generală de amplasament există importante activități comerciale (Atrium Mall), adecvate unui cartier dens populat, însă lipsește comerțul cu produse alimentare de larg consum.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume hală turnătorie, hală forjă, atelier arcuri, clădire administrativă, magazine, dotări tehnico-edilitare, blocuri P+4 și locuințe individuale P, P+1, dar și linii de cale ferată industriale, parțial dezafectate.

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

Terenurile care compun incinta studiată sunt grevate de sarcini; acestea sunt proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L. conform Extras de Carte Funciară nr. 310017 Arad și S.C. APROMAT S.A. ARAD, conform Extras de Carte Funciară nr. 332513 Arad.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- fluența traficului prezintă probleme în zona accesului auto către Mall Atrium
- existența în incintă a unor construcții de mari dimensiuni care necesită demolarea parțială sau totală (Hală turnătorie 13.300 mp)
- re-locare/dezafectare conducte care au alimentat construcțiile propuse spre desființare.

2.7. Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

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

2.7.2. Canalizare menajeră

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

2.7.3. Canalizare pluvială

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

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există de linii electrice subterane și aeriane de medie și joasă tensiune.





2.8. 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 zona studiată nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic. La cca. 400 m vest față de limita vestică a incintei reglementate se află Monumentul istoric nr. 261, cod LMI AR-II-m-B-00585, în afara zonei studiate.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de funcțiunea existentă în incinta studiată și în vecinătate (sud și vest) – industrie poluantă. Acest aspect va fi ameliorat parțial prin implementarea propunerilor prezentului P.U.Z., deoarece va fi corectată o disfuncționalitate majoră din zonă, aceea a prezenței funcțiunii industriale într-o arie relativ centrală a municipiului, în proximitatea unor zone rezidențiale. Perspectiva pe termen scurt și mediu de dezvoltare a incintei studiate (43.955 mp) este orientată spre funcțiunea rezidențială și comerț/servicii.

Prin dezvoltarea de programe rezidențiale și de comerț/servicii în zonă va fi redusă poluarea fonică implicită în funcțiunea industrială.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui supermarket, zona fiind adecvată unor astfel de funcțiuni datorită densității populației. Investiția propusă va diversifica serviciile oferite în zonă: este propusă realizarea unui spațiu comercial încadrat ca și categorie între hypermarket și magazinul de cartier, având spre vânzare produse alimentare și non-alimentare diversificate, fără însă a propune dimensionări de infrastructură și tip de aprovizionare specifice hipermarketurilor.

Raza de acoperire a spațiului comercial este de cca. 500m, cu acces preponderent pietonal.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiunea comerț și servicii.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul P.U.Z. sunt în curs de întocmire pentru acest amplasament studiu de trafic și studiu istoric-urbanistic.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 6 și 39, în subzona industrială poluantă **Ip6** - activități industriale și de depozitare.

Prevederile pentru această subzonă sunt:

- funcțiunea dominantă a zonei - funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- utilizări permise: se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- utilizări permise cu condiții: se vor autoriza re tehnologizări în unitățile industriale existente cu condiția ca noile tehnologii să nu afecteze mediul - să nu fie poluante
- interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente
- regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

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 $D_f = - 2,00$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată (iunie 2016) la adâncimea de 2,80 m față de nivelul terenului actual. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,80 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului „SUPERMARKET LIDL” urmează a se asigura din strada Calea Aurel Vlaicu, prin amenajarea unui acces carosabil direct și a unui drum de incintă racordat la Calea Aurel Vlaicu, care să asigure și accesul autovehiculelor pentru aprovizionare.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu – paralel cu limita vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat exclusiv accesului auto pentru clienți

- amenajarea accesului stânga – dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin traversarea liniilor de tramvai și racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 7,00 m, cu raze de racord de min. 10,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu), destinat accesului auto pentru clienți înspre Calea Aurel Vlaicu, dar și pentru aprovizionare în zona sudică a amplasamentului. Regimul orar al aprovizionării nu se va supraune cu orarul de funcționare al supermarketului.

- într-o fază ulterioară, prin documentații de urbanism elaborate ulterior, poate fi amenajată de către proprietarul incintei în suprafață de 42.593 mp (S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.) legătura dintre Str. Avrig și drumul de incintă propus la limita estică a terenului reglementat. Suprafața afectată de prelungirea drumului și asigurarea legăturii rutiere cu Str. Avrig (cca. 249 mp) este proprietatea S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

- sistematizare verticală
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi

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

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 1848-1/2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe strada Calea Aurel Vlaicu.

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

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

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

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.

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 240 m est față de incinta cu propuneri.



În incintă vor fi amenajate la sol **172 locuri parcare** care să deservească spațiul comercial.

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

Se propune realizarea unui supermarket și a amenajărilor aferente:

a) construcții noi:

- construcții pentru comerț – supermarket Lidl, în regim de înălțime P+1;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară
- mijloace de publicitate (totem)
- platforme carosabile și parcaje
- construcții tehnico-edilitare

b) racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare

c) alei pietonale

d) amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

e) racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă, deviere rețele ce traversează incinta reglementată.

Zona studiată are suprafața de **115.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor rutiere din Calea Aurel Vlaicu, realizarea racordurilor și branșamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **44.000 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: dezmembrarea parcelei și schimbarea destinației existente pentru parcela dezmembrată rezultată (**13.866 mp**), din industrie în zonă de servicii și comerț.

Nu se propune o zonificare a incintei, datorită funcțiunii unice propusă: comerț/servicii.

Construcții propuse:

A. Centru comercial și servicii, Parter + Etaj

Sc = max. 5.550 mp

Sd = max. 8.300 mp

Construcția comercială propusă va avea regimul de înălțime Parter + Etaj. Clădirea va fi realizată din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale, placate cu panouri aluminiu, conform tipologiei magazinelor Lidl. Pentru accesul la construcție se vor realiza alei pietonale. În jurul clădirii comerciale vor fi amenajate la sol un număr de 172 parcaje auto.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 3 ÷ 5 % din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Accesul și ieșirea din incintă se vor realiza pe trei căi de acces separate, două pentru public și unul pentru aprovizionare, prin amenajarea a două accese din Calea Aurel Vlaicu, dar și din drumul propus în zona de vest a amplasamentului.

Sc total = 5.550 mp

Sd total = 8.300

S teren = 13.866 mp

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă instituții publice administrative, comerț și servicii	11.030	9,60	16.630	14,40
02.	Construcții industriale	27.645	24,05	18.700	16,30
03.	Locuințe individuale P, P+1	3.450	3,00	3.450	3,00
04.	Locuințe colective S+P+4	680	0,60	680	0,60
05.	Garaje metalice existente	425	0,35	425	0,35
06.	Circulații carosabile	20.045	17,45	21.125	18,40



07.	Drumuri de incintă	75	0,05	75	0,05
08.	Platforme carosabile, parcaje	25.295	22,00	27.061	23,50
09.	Alei pietonale	8.915	7,75	8.850	7,70
10.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	770	0,70
11.	Zone verzi	17.440	15,15	17.234	15,00
TOTAL GENERAL		115.000	100	115.000	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Hipermarket Lidl P+1	-	-	5.550	40,00
02.	Construcții industriale	8.945	64,51	-	-
03.	Circulații carosabile	-	-	840	6,05
04.	Platforme carosabile, parcaje	4.128	29,77	5.706	41,20
05.	Alei pietonale	134	0,97	240	1,73
06.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	770	5,55
07.	Zone verzi	659	4,75	760	5,47
TOTAL GENERAL		13.866	100	13.866	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ (indicatori medii)		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	64,51 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,71	0,60

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extrase C.F. nr. 310017 și 332513 Arad	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință curți construcții, mărginită pe 3 laturi de zone industriale și instituții publice/servicii, iar pe latura nordică de Calea Aurel Vlaicu.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este situat la 109,40 NMN, terenul fiind deja sistematizat. CTS preconizat va rămâne 109,40 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea cu funcțiune comerț/servicii va fi amplasată în zona vestică a incintei, perpendicular pe artera Calea Aurel Vlaicu, cu laturile paralele cu limita vestică de proprietate. În zona mediană și estică sunt amenajate alei pietonale





generoase și parcaje. În partea sudică a incintei reglementate se propune o zonă pentru dezvoltări ulterioare, menținându-se funcțiunea comerț/servicii.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul stradal este situat la min. **30,00 m** față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu (nord).

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea comerț/servicii față de limitele de proprietate sunt:

- nord (Calea Aurel Vlaicu): 30,00 m
- vest: H/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
- est: min. 4,00 m
- sud: min. 4,00 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădiri este P+1, respectiv 9,00 m față de C.T.S., iar pentru obiectele publicitare de 10,00 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:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,60

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim $3 \div 5$ % din aria incintei reglementate. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor 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.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- $Q_{zi\ med} = 3.06\ mc/zi$
- $Q_{zi\ max} = 3.67\ mc/zi$
- $Q_{max\ h} = 0.43\ mc/h$

Stingerea incendiilor se va realiza cu hidranți interiori, exteriori și instalații automate de sprinklere, debitul și presiunea fiind asigurate de stațiile de pompare proprii de pe amplasament, în zona tehnico edilitare. Rezerva de apă pentru stingerea incendiilor se va asigura prin prevederea unui rezervor subteran din beton, în aceeași zonă.

3.6.2. Canalizare menajeră

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

Debitele evacuate de ape uzate menajere conform breviarului de calcul sunt:

- $Q_{zi\ med} = 3.06\ mc/zi$
- $Q_{zi\ max} = 3.67\ mc/zi$
- $Q_{max\ h} = 0.43\ mc/h$

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 Aurel Vlaicu.

Apele pluviale rezultate de pe platformele de parcaje 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 printr-un bransament de presiune joasă din polietilena, cuplat la conducta de distribuție de presiune joasă existentă amplasată pe Calea Aurel Vlaicu.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori aferenți obiectivului este propus un post de transformare 20/0,4 kV propriu, $S_n=630\text{kVA}$, amplasat la exterior, în anvelopa metalică sau din beton. Se propune ca alimentarea cu energie electrică a postului de transformare să se facă din linia electrică subterană de medie tensiune 20kV existentă pe Calea Aurel Vlaicu. Puterea electrică instalată este prezumată la 840 kW, cea maxim simultan absorbită 330kW.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul lipsei tensiunii în rețea, obiectivul comercial din incintă va fi dotat cu grup electrogen propriu, $S_n=250\text{kVA}$, carcasat de exterior, amplasat pe platforma tehnico-edilitară a clădirii. Acesta va acoperi necesarul de putere electrică atât pentru consumatorii vitali (stații de pompare de incendiu, iluminat de evacuare, etc.) cât și pentru cei nevitali dar preferențiali din punct de vedere al funcționării obiectivului.

Tabloul electric al stației de pompare la incendiu va fi echipat cu anclansare automată a rezervei (AAR) și va avea dubla alimentare, din rețea dinaintea intreruptorului general și din grupul electrogen. Alimentările se vor face pe cai diferite, utilizându-se la interior cabluri rezistente la foc E90.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge 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 ghele speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Iluminatul de siguranță (de evacuare, antipanică, pentru intervenție, pentru continuarea lucrului, pentru marcarea hidranților interioari) va fi conform cu normativul I7/2011 și va fi realizat cu aparate autonome echipate cu kit de urgență cu autonomie, după caz, de 60-180 minute.

3.6.7. Gospodărie comună

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în cadrul platformei 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. 240 m est față de incintă cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol **172 locuri parcare**, care să deservească spațiile comerciale.

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 riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

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

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

La 250 m vest față de zona studiată (cca. 400 m vest față de limita incintei cu propuneri) există valori de patrimoniu, și anume Monumentul istoric nr. 261, cod LMI AR-II-m-B-00585, fiind fosta clădire administrativă a Fabricii Astra (Calea Aurel Vlaicu nr. 43), construită aproximativ în anii 1900-1910.

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 Ip6 (UTR 6 și 39 conform PUG și RLU aprobat) – va fi modificată prin prezentul PUZ, prin funcțiunea comerț / servicii.

Datorită funcțiunii activității industriale și depozitare predominantă pentru zona studiată, propusă pentru modificare prin prezentul PUZ, adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri comerciale 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, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.



3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește fluxul auto din zona Mall Atrium, va fi corelată semaforizarea propusă cu cea din întreaga zonă, iar circulația existentă la obiectivul Atrium Mall va fi deschisă și către Str 6 Vânători.

În ceea ce privește existența în incintă a unor construcții de mari dimensiuni care necesită demolarea parțială sau totală (Hală turnătorie 13.300 mp), pentru aceste s-au obținut Autorizații de Desființare, fiind demarată în prezent demolarea lor.

Conductele care au alimentat construcțiile propuse spre desființare sunt în prezent în curs de re-locare sau dezafectare.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

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

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

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

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

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

3.9.2. 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.

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.

Terenul total al incintelor ce urmează să fie dezmembrate are suprafața de **44.000 mp** și este proprietatea privată a S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L. conform Extras de Carte Funciară nr. 310017 Arad (S teren = 42.593 mp), respectiv S.C. APROMAT S.A. ARAD, conform Extras de Carte Funciară nr. 332513 Arad (S teren = 1.407 mp). Din suprafața totală vor fi dezmembrați **13.866 mp** pentru obiectivul propus.

Suprafața de **13.866 mp** va rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad. Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața de teren propusă pentru construire (12.500 mp) după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor, cât și pentru drumul de acces (1.366 mp) prin constituirea unei servituți de trecere carosabile și cu pasul pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., care să greveze imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 310017 – Arad și CF nr. 332513 – Arad, anterior emiterii autorizației de construire.

Pentru realizarea drumului de incintă propus la est de parcelă, va fi alocată prin prezentul P.U.Z. o suprafață de **1.366 mp** proprietate privată. După realizarea legăturii rutiere cu Str. Avrig, prin afectarea unei suprafețe de teren proprietate privată de **249 mp**, într-o fază ulterioară, acest traseu carosabil și pietonal este propus spre cedare domeniului public ($S = 1.366 \text{ mp} + 249 \text{ mp} = 1.615 \text{ mp}$).

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 6 și 39. Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate funcțiunile admise prin P.U.G. pentru zona de amplasament.

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





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

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

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

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

Întocmit:

Urbanism:	arh. Dorian BALOGH	RUR-DE
Drumuri:	ing. Csaba IUHASZ	
Instalații sanitare exterioare:	ing. Petre TĂTARU	
Instalații electrice exterioare:	ing. Ovidiu DOCTOR	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 6 și 39

AFERENT "SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic 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-aprobare 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 6 și 39 conform PUG aprobat.

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

- schimbarea funcțiunii actuale a incintei studiate – zonă depozitare/industrie poluantă – în concordanță cu funcțiunea oportună zonei – comerț/servicii
- crearea unui drum public perpendicular pe Calea Aurel Vlaicu, pentru accesul la clădirea propusă în incinta studiată, dar și pentru crearea premizelor de dezvoltare ulterioară a zonei învecinate

Zona studiată are suprafața de **11,50 ha**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor/ieșirii carosabile și pietonale dinspre Calea Aurel Vlaicu și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta reglementată are suprafața de **13.866 mp**. Terenul total al incintelor ce urmează să fie dezmembrate pentru a rezulta suprafața propusă spre reglementare, are suprafața de 44.000 mp și este proprietatea privată a S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L. conform Extras de Carte Funciară nr. 310017 Arad (S teren = 42.593 mp), respectiv S.C. APROMAT S.A. ARAD, conform Extras de Carte Funciară nr. 332513 Arad (S teren = 1.407 mp).

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la re-mobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiunilor comerț/servicii, platforme parcare și drumuri de incintă.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferentă terenului care face obiectul investiției propuse, din zonă depozitare/industrie poluantă în zonă comercială, cu funcțiuni complementare admise – servicii.

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 potențial balnear sau turistic.

La cca. 400 m vest față de limita vestică a incintei reglementate se află Monumentul istoric nr. 261, cod LMI AR-II-m-B-00585, și anume fosta clădire administrativă a Fabricii Astra (Calea Aurel Vlaicu nr. 43), construită aproximativ în 1900-1910. Datorită distanței dintre clădirea-monument și incinta cu propuneri, nu este cazul prevederii unor măsuri de protecție a acestuia. Conform concluziilor Studiului istoric-urbanistic elaborat pentru acest caz, nu există interferență sau conflict vizual între clădirea-monument și incinta cu propuneri, avându-se în vedere desfășurarea la frontul stradal care conține o serie de construcții cu un caracter industrial și administrativ.

Se vor respecta condițiile Avizului de principu nr. 2482/97/07.02.2017 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- respectarea destinației, a amplasamentelor și a datelor precizate în documentația avizată
- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 10m, respectiv cota absolută maximă de 119,85m (109,85m cota absolută maximă față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat + 10 m înălțimea maximă a construcțiilor)
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistemul Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR
- utilizarea unor echipamente și instalații care să nu reprezinte surse potențiale de incendiu, explozie, etc., în vederea evitării riscului de pericole pentru siguranța zborului
- realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul nr. 165722800/21.04.2017 emis de Enel Distribuție Banat S.A.:

- se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES existente cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități propuse a se construi
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent / proiectat (Les 20 kV, Les 0,40 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m, conform NTE 007/08/00
- executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT ARAD MUNICIPAL
- în zonele de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pământ din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescris față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 36/25.01.2017 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003

Se vor respecta condițiile Avizului de amplasament nr. 3477/28.07.2016 emis de CET Hidrocarburi S.A.

- să se asigure în permanență accesul la rețeaua de termoficare primar supraterană, păstrându-se distanța de 2,5m între rețea și viitoarele amplasamente





- în cazul deteriorării izolației sau conductelor de termoficare primar supraterane 2 × Dn600, cheltuielile de refacere (aducere la forma inițială) vor fi suportate de către solicitant

S.A.: Se vor respecta condițiile Avizului de amplasament nr. 399/01.08.2016 emis de Telekom

- la următoarea fază de proiectare se vor prezenta toate reglementările urbanistice, inclusiv amenajarea accesului, racordurile edilitare și toate detaliile de construire, care trebuie să țină cont de existența instalațiilor telefonice, pentru a nu le afecta integritatea, astfel încât acestea să rămână în afara zonei construcțiilor și îngrădirilor, instituindu-se obligatoriu o zonă de protecție
- nu se admit săpături pe traseul instalațiilor de telecomunicații, care vor rămâne în actualul amplasament, iar orice construcție se va amplasa la minim 1m de acestea, menținându-se accesul liber pentru întreținere și intervenție
- în dreptul căilor de acces în incintă se impun obligatoriu soluții de protecție a rețelei de telecomunicații existente
- toate lucrările proiectate în zona cablurilor telefonice subterane se vor executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom S.A.

Se vor respecta condițiile Deciziei Etapei de Încadrare nr. 14886/26.10.2016 a Agenției Naționale pentru Protecția Mediului:

- se va respecta procentajul de spațiu verde prevăzut în plan (spații verzi și plantate, respectiv aliniamente simple cu rol de protecție pe laturile ce delimitează amplasamentul), în suprafață de 760 mp (5,47% din suprafața totală a incintei studiate)
- se vor respecta prevederile punctelor de vedere / avizelor eliberate de autoritățile competente (conform Certificatului de Urbanism nr. 1591/26.07.2016), precum și a documentațiilor care au stat la baza emiterii acestora.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu nr. 82433/T4/31.01.2017 al Direcției Tehnice a Primăriei Mun. Arad, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre:

- pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu
- accesele vor respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului
- accesele vor fi amenajate astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestora să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).

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.

Ca zonă 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. 1591/26.07.2016, eliberate 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 al perimetrului de implantare construcției este situat la 30,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu.

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

- vest: $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m
- est: $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m
- sud: 4,00 m

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

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, prin realizarea a două noi accese:

- amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu – paralel cu limita vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat exclusiv accesului auto pentru clienți

- amenajarea accesului stânga – dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin traversarea liniilor de tramvai și racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 7,00 m, cu raze de racord de min. 10,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu), destinat accesului auto pentru clienți înspre Calea Aurel Vlaicu, dar și pentru aprovizionare în zona sudică a amplasamentului. Regimul orar al aprovizionării nu se va supraune cu orarul de funcționare al supermarketului.

- într-o fază ulterioară, prin documentații de urbanism elaborate ulterior, poate fi amenajată de către proprietarul incintei în suprafață de 42.593 mp (S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.) legătura dintre Str. Avrig și drumul de incintă propus la limita estică a terenului reglementat. Suprafața afectată de prelungirea drumului și asigurarea legăturii rutiere cu Str. Avrig (cca. 249 mp) este proprietatea S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

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, fluență și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. 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 al perimetrului de construibile este situat la 30,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu.

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 clădirii comerciale este de $H/2$ clădire, dar nu mai puțin de 4,00 m (Isco6);
- pe latura de sud, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a clădirilor comerciale/de servicii este de minim 4,00 m (Isco6 și Isco6a);
- 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, prin realizarea a două noi accese:

- amenajarea accesului de dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 6,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu – paralel cu limita vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat exclusiv accesului auto pentru clienți

- amenajarea accesului stânga – dreapta în incintă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin traversarea liniilor de tramvai și racordarea la această arteră a drumului colector nou propus – paralel cu limita estică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 7,00 m, cu raze de racord de min. 10,00 m la carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu), destinat accesului auto pentru clienți înspre Calea Aurel Vlaicu, dar și pentru aprovizionare în zona sudică a amplasamentului. Regimul orar al aprovizionării nu se va supraune cu orarul de funcționare al supermarketului.

- într-o fază ulterioară, prin documentații de urbanism elaborate ulterior, poate fi amenajată de către proprietarul incintei în suprafață de 42.593 mp (S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.) legătura dintre Str. Avrig și drumul de incintă propus la limita estică a terenului reglementat. Suprafața afectată de prelungirea drumului și asigurarea legăturii rutiere cu Str. Avrig (cca. 249 mp) este proprietatea S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L.

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (persoanalul) 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 accesele 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, gaze naturale și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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





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 rețelelor 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 de incintă nou propus de-a lungul laturii estice a incintei reglementate ($S=1.373 \text{ mp}$, $12,00 \text{ m} \times 113,80 \text{ m}$).

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

- Construcție comercială și de servicii P+1, respectiv 9,00 m față de C.T.S.
- Construcții comerț / servicii secundare în zona destinată dezvoltărilor ulterioare, Parter, respectiv 4,00 m față de C.T.S. (Isco6a)
- Mijloace de publicitate: max. 10,00 m față de C.T.S.

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 armonizate cu funcțiunea comercială specifică lanțului de supermarket-uri Lidl.

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:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,60

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.

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 peste 2.000 mp, se va asigura câte un loc parcare la 40 mp (Z1).

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 5,00% din suprafața incinte reglementate. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

Împrejmuiri:

Împrejmuiri sunt permise doar pe laturile est, vest și sud și se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,20 m. Spre frontul stradal se interzice realizarea de împrejmuiri.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația comerț, cu funcțiuni admise servicii, în regim de înălțime maxim P+1E – Isco6 și Isco6a.

Subunități:

Isco 6 – Comerț / servicii P +1

Isco6a – Comerț / servicii P, pentru dezvoltări ulterioare

TE – tehnico-edilitare

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, prospect 7,00 m

Pp – Căi de comunicație pietonală

Pc – Piste cicliști

P1 – Platformă parcaje amenajate la sol

Pa – Platformă aprovizionare

SP1 – Zone verzi amenajate

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modificator 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 principală propusă în incintă este comercială, cu funcțiuni complementare servicii.

2.2. Utilizări permise

Construcții cu funcțiuni complementare servicii.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Realizarea de unități prestări servicii mici (spălătorie auto, comerț în construcții provizorii, mici servicii, etc.), cu condiția netransformării lor într-o activitate cu personal mai numeros, care să deranjeze funcțiunea principală zonei – comerț de tip supermarket.





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.

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:

S teren = 13.866 mp – zonă comerț și servicii:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,60
- Regim maxim de înălțime P+1E pentru clădire comerț/servicii (Isco6), respectiv 9,00 m față de C.T.S., Parter pentru construcții în zona rezervată dezvoltărilor ulterioare (Isco6a), respectiv 4,00 m față de C.T.S.
- Mijloace de publicitate: max. 10,00 m față de C.T.S.
- Spațiu verde minim 5,00%
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese separate clienți/personal-aprovizionare
- Pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfășurată peste 2.000 mp se va asigura câte un loc parcare la 40 mp

REGLEMENTĂRI COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: comerț
- funcțiuni complementare: servicii

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială și de depozitare
- parcare autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă 9,00 m față de CTS (exclusiv mijloace publicitare)
- se vor autoriza mijloace de publicitate de tip totem, casete luminoase, etc., având înălțimea maximă de 10,00 m în zona frontului stradal, pe teren privat, cu condiția ca acestea să nu afecteze vizibilitatea în zona acceselor carosabile la incintă

Regim de aliniere:

- aliniamentul la frontul stradal spre Calea Aurel Vlaicu al perimetrului de construibilitate va fi la 30,00 m; în acest perimetru nu sunt incluse mijloacele de publicitate





- pe latura est și vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de H/2 clădiri propuse, dar nu mai puțin de 4,00 m
- pe latura sud, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate este de 4,00 m

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 174 locuri parcare la sol, din care 4 locuri parcare pentru persoane cu handicap, respectiv 4 locuri parcare pentru familii

Plantații

- zone verzi amenajate de minim 5,00 % din suprafața incintei reglementate

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. maxim 40 %
- C.U.T. maxim 0,60

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

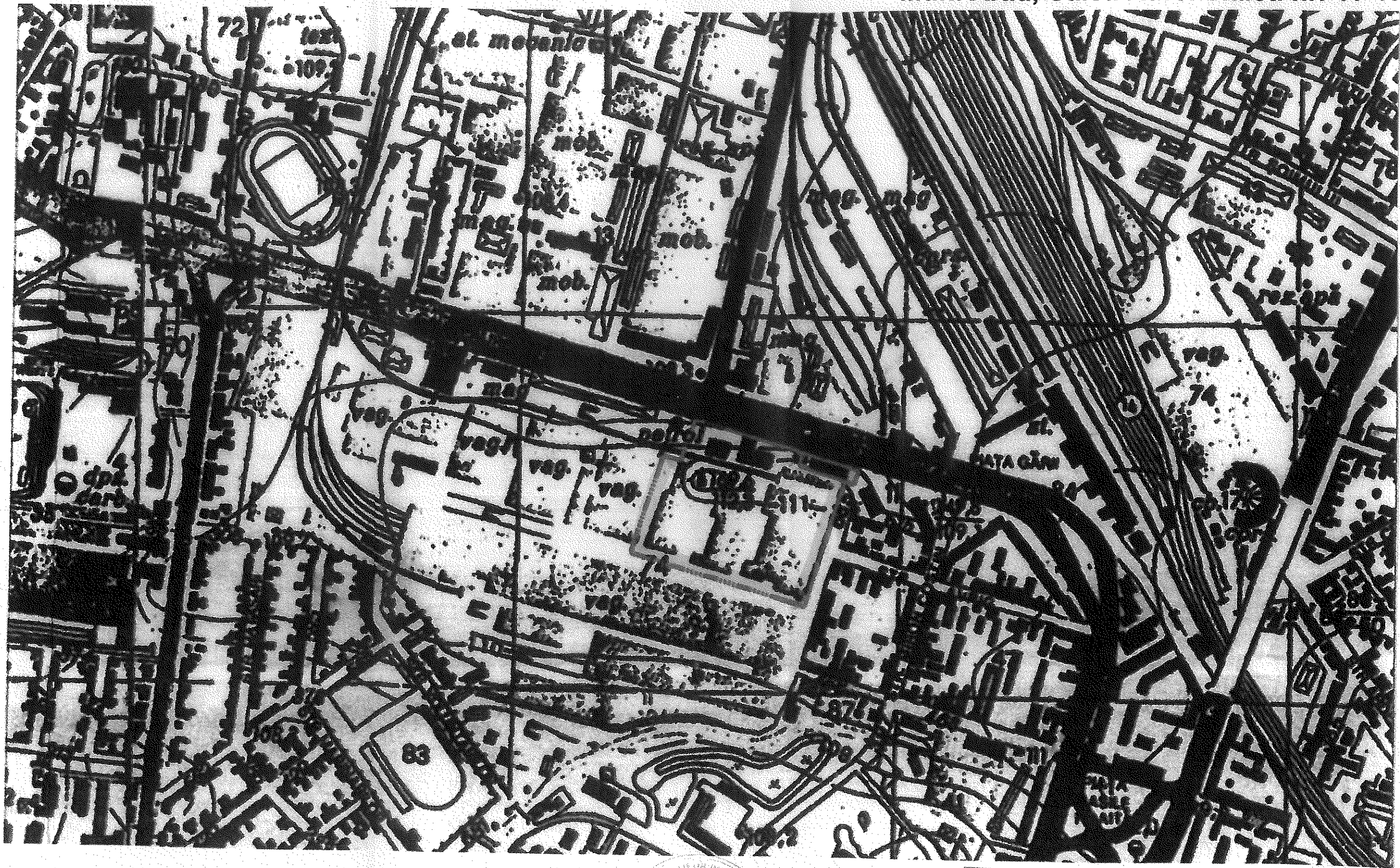
Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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.

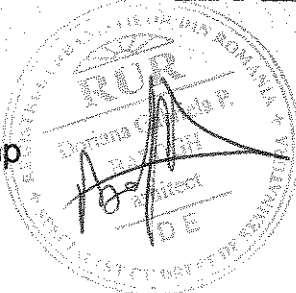
Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

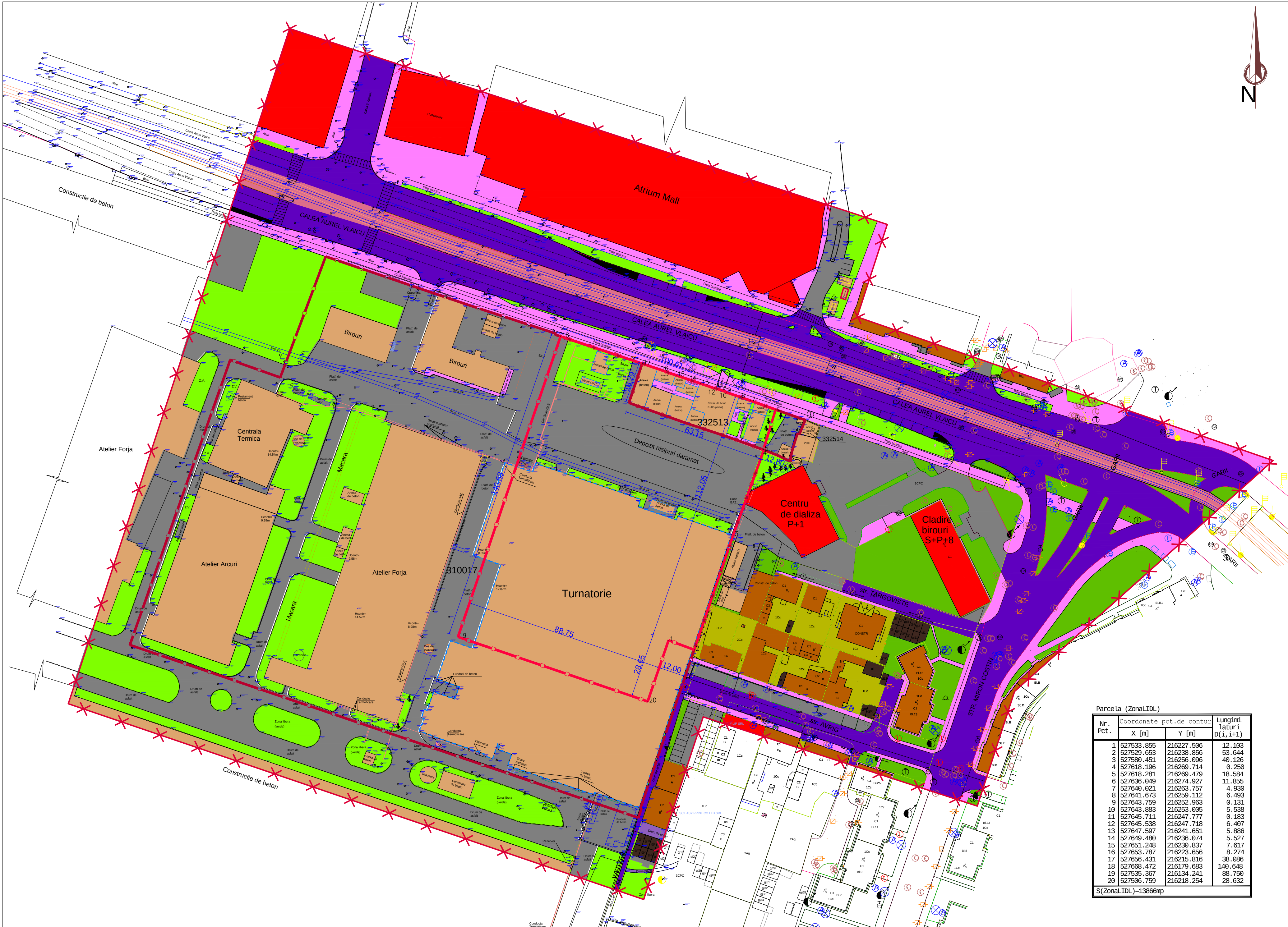
P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE
TEREN SI ACCESE CAROSABILE
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43



INCINTA STUDIATA S = 44.000 mp

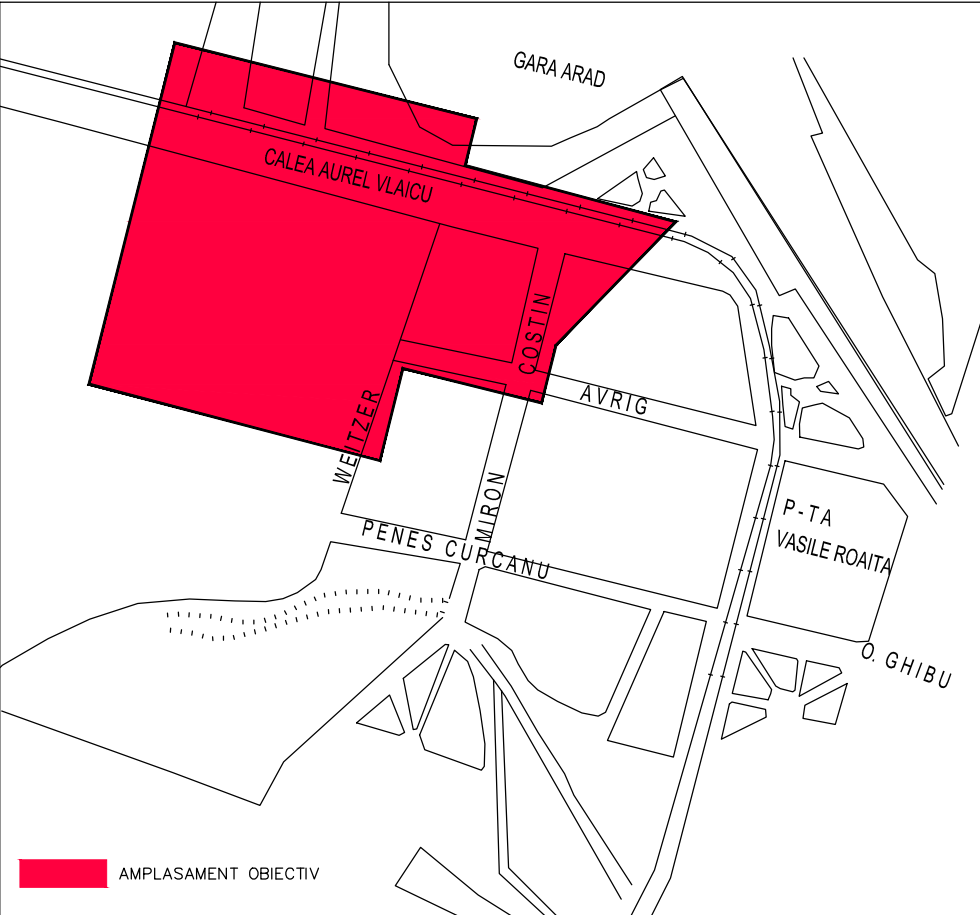


 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				Beneficiar:	Proiect nr.
				S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	400/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Sc. 1:5.000	SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43 Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2017		Plansa nr. 01 S
URBANISM	arh. Balogh Doriana				
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A3		



**P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE
TEREN SI ACCESE CAROSABILE**
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43
1 SITUATIA EXISTENTA

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



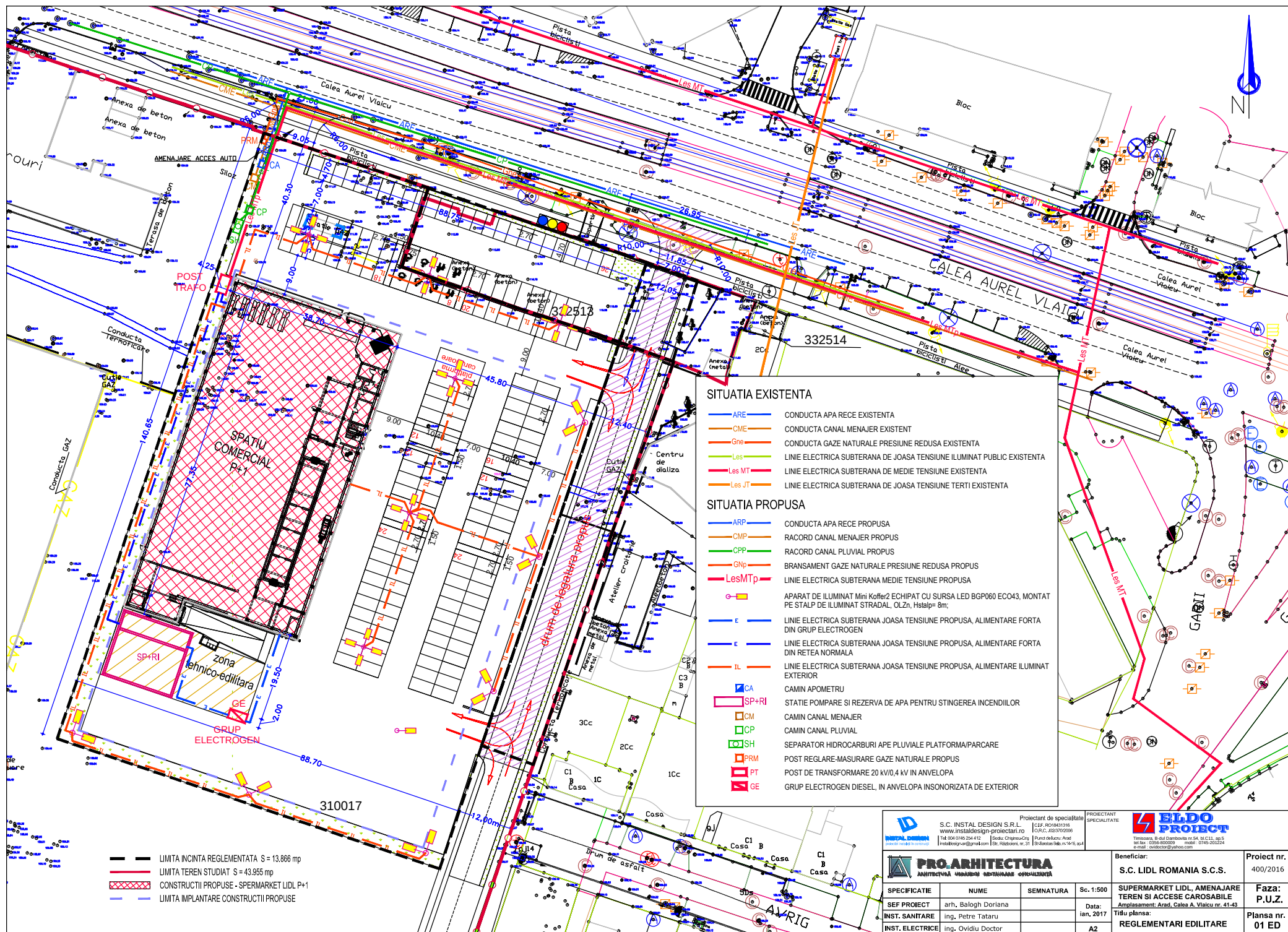
LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 11,50 ha
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA S= 13.866 mp
 - LIMITA TEREN STUDIAT S = 44.000 mp
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE SPRE DESFIINTARE TOTALA SAU PARTIALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA INSTITUTII PUBLICE ADMINISTRATIVE, COMERT SI SERVICII
 - CONSTRUCTII INDUSTRIALE
 - LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1
 - LOCUINTE COLECTIVE S+P+4
 - GARAJE METALICE EXISTENTE
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - TERASAMENT TRAMVAI
 - DRUMURI DE INCINTA
 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
 - ALEI PIETONALE
 - ZONE VERZI

Parcela (ZonaLIDL)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527533.855	216227.506	12.103
2	527529.653	216238.856	53.644
3	527530.451	216256.096	40.126
4	527618.196	216269.714	0.259
5	527618.281	216269.479	18.584
6	527636.049	216274.927	11.855
7	527640.021	216263.757	4.930
8	527641.673	216259.112	6.493
9	527643.759	216252.963	0.131
10	527643.683	216253.005	5.538
11	527645.711	216247.777	0.183
12	527645.538	216247.718	6.407
13	527647.597	216241.651	5.886
14	527649.489	216236.074	5.527
15	527651.248	216230.837	7.617
16	527653.787	216223.656	8.274
17	527656.431	216215.816	38.086
18	527668.472	216179.683	140.648
19	527535.367	216134.241	88.750
20	527596.759	216218.254	28.632

S(ZonaLIDL)=13866mp

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	Proiect nr. 400/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Sc. 1:1.000	SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43 Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	Faza: P.U.Z. Plansa nr. 01 A
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2017		
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A2 +		



— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA S = 13.866 mp
— LIMITA TEREN STUDIAT S = 43.955 mp
— CONSTRUCTII PROPUSE - SPERMARKET LIDL P+1
— LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSE

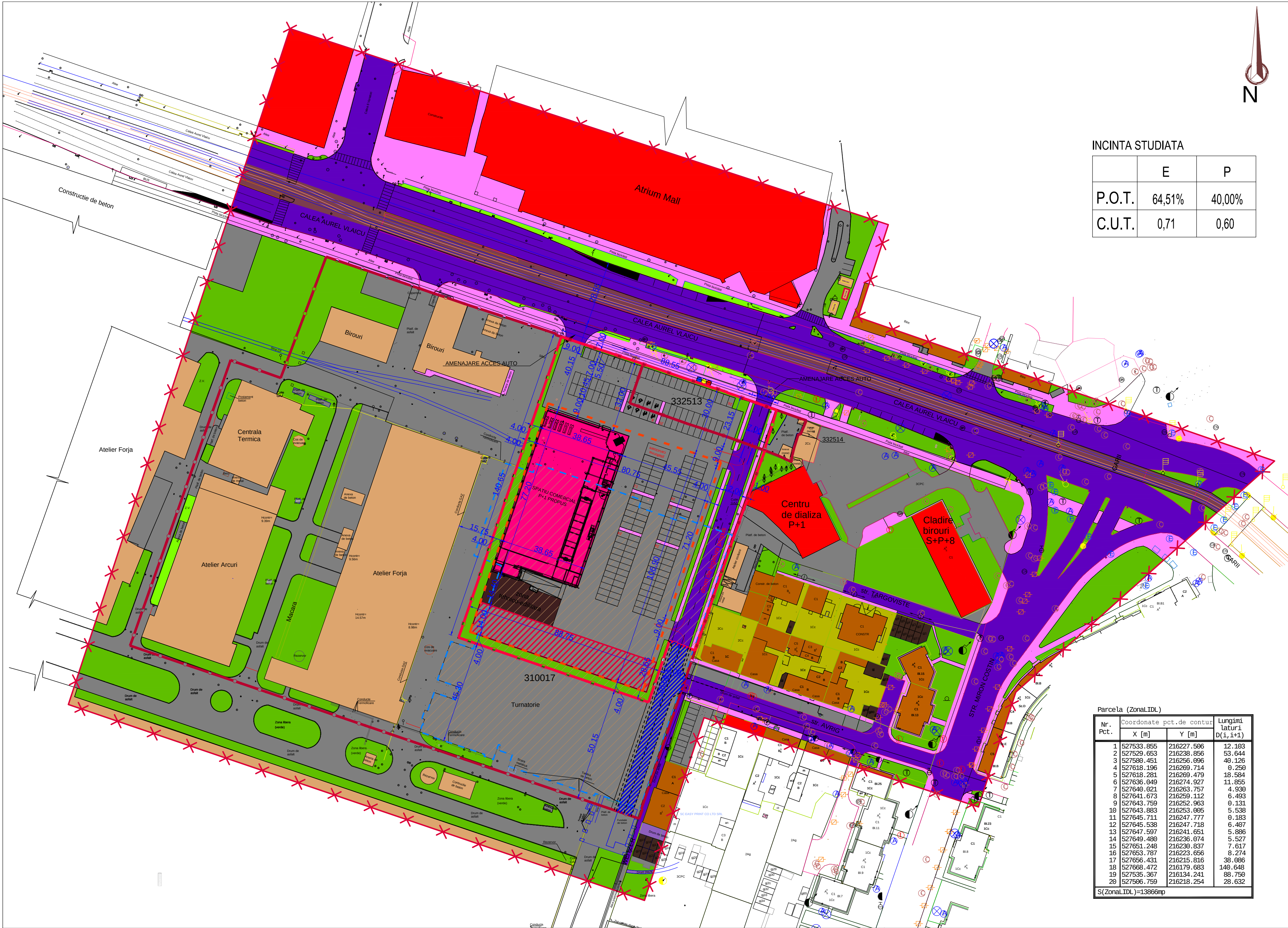
SITUATIA EXISTENTA

- ARE CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
- CME CONDUCTA CANAL MENAJER EXISTENT
- Gne CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA
- Les LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE JOASA TENSIEUNE ILUMINAT PUBLIC EXISTENTA
- Les MT LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIEUNE EXISTENTA
- Les JT LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE JOASA TENSIEUNE TERTI EXISTENTA

SITUATIA PROPUSA

- ARP CONDUCTA APA RECE PROPUSA
- CMP RACORD CANAL MENAJER PROPUS
- CPP RACORD CANAL PLUVIAL PROPUS
- GNP BRANSAMENT GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROPUS
- Les MTP LINIE ELECTRICA SUBTERANA MEDIE TENSIEUNE PROPUSA
- APARAT DE ILUMINAT Mini Koffer2 ECHIPAT CU SURSA LED BGP060 ECO43, MONTAT PE STALP DE ILUMINAT STRADAL, OLZn, Hstalp= 8m;
- E LINIE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIEUNE PROPUSA, ALIMENTARE FORTA DIN GRUP ELECTROGEN
- E LINIE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIEUNE PROPUSA, ALIMENTARE FORTA DIN RESEA NORMALA
- IL LINIE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIEUNE PROPUSA, ALIMENTARE ILUMINAT EXTERIOR
- CA CAMIN APOMETRU
- SP+RI STATIE POMPARE SI REZERVA DE APA PENTRU STINGERE INCENDIILOR
- CM CANAL MENAJER
- CP CANAL PLUVIAL
- SH SEPARATOR HIDROCARBURI APE PLUVIALE PLATFORMA/PARCARE
- PRM POST REGLARE-MASURARE GAZE NATURALE PROPUS
- PT POST DE TRANSFORMARE 20 kV/0,4 kV IN ANVELOPA
- GE GRUP ELECTROGEN DIESEL, IN ANVELOPA INSONORIZATA DE EXTERIOR

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANA SI RESTAURARE ORGANIZATA		Proiectant de specialitate S.C. INSTAL DESIGN S.R.L. www.instal-design-proiectant.ro Tel: 004 0765 254 412 E-mail: instal-design@proiectant.ro Socii: Crisneanu Crys Punct de lucru: Arad Tel: 004 0765 254 412 E-mail: instal-design@proiectant.ro		ELDO PROJECT Tehnologia, B-dul Dabovici nr. 54, 30111, Arad Tel: 004 0765 254 412 E-mail: eldo@eldo.ro	
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.		Proiect nr. 400/2016		Faza: P.U.Z.	
Titlu planșă: REGLEMENTARI EDILITARE		Data: ian. 2017		Planșă nr. 01 ED	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNTURA	
SEF PROIECT		arh, Balogh Doriana		Sc. 1:500	
INST. SANITARE		ing. Petre Tataru		A2	
INST. ELECTRICE		ing. Ovidiu Doctor			

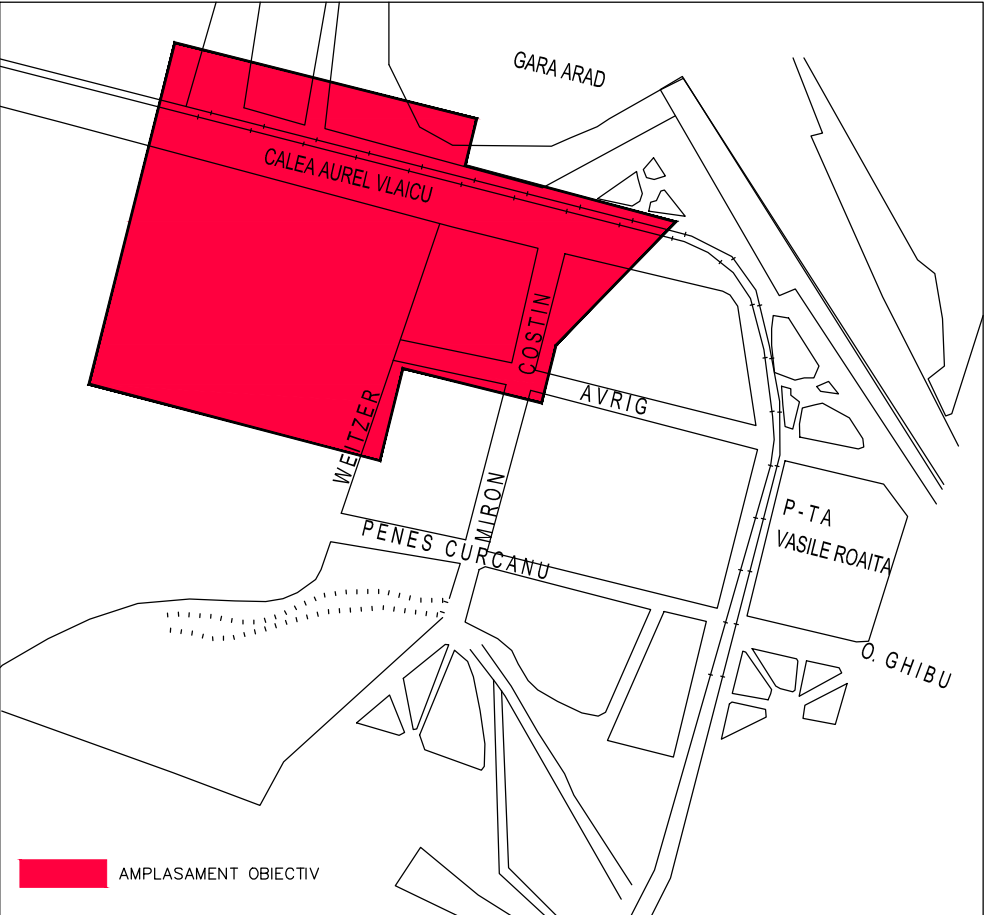


INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	64,51%	40,00%
C.U.T.	0,71	0,60

P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE
TEREN SI ACCESE CAROSABILE
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43
6 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S= 11,50 ha
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA S= 13.866 mp
- LIMITA TEREN STUDIAT S = 44.000 mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE SPRE DESFIINTARE TOTALA SAU PARTIALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA INSTITUTII PUBLICE ADMINISTRATIVE, COMERT SI SERVICII
- CONSTRUCTII INDUSTRIALE
- LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1
- LOCUINTE COLECTIVE S+P+4
- GARAJE METALICE EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE
- TERASAMENT TRAMVAI
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI
- CONSTRUCTII PROPUSE SUPERMARKET LIDL P+1 P.O.T. propus=40 %, C.U.T. propus=0,60
- ZONA TEHNICO-EDILITARA
- CONSTRUCTIE INDUSTRIALA PROPU SA SPRE DEMOLARE PARTIALA SAU TOTALA
- ZONA PROPUSA PENTRU DEZVOLTARI ULTERIOARE

- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII, EXCLUSIV ELEMENTE PUBLICITARE
- ZONA PENTRU DEZVOLTARI ULTERIOARE - LEGATURA RUTIERA CU STR. AVRIG

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

Nr. Crt	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Hipermarket Lidl P+1	—	—	5.550	40,00
2.	Constructii industriale	8.945	64,51	—	—
3.	Circulatii carosabile	—	—	840	6,05
4.	Platforme carosabile, parcaje	4.128	29,77	5.706	41,20
5.	Alei pietonale	134	0,97	240	1,73
6.	Zona tehnico-edilitara	—	—	770	5,55
7.	Zone verzi amenajate	659	4,75	760	5,47
TOTAL		13.866	100	13.866	100

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr. Crt	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona institutii publice administrative, comert si servicii	27.645	24,05	18.700	16,30
2.	Zona institutii publice	11.030	9,60	16.630	14,40
3.	Locuinte individuale P, P+1	3.450	3,00	3.450	3,00
4.	Locuinte colective S+P+4	680	0,60	680	0,60
5.	Garaje metalice existente	425	0,35	425	0,35
6.	Circulatii carosabile	20.045	17,45	21.125	18,40
7.	Drumuri de incinta	75	0,05	75	0,05
8.	Platforme carosabile, parcaje	25.295	22,00	27.061	23,50
9.	Alei pietonale	8.915	7,75	8.850	7,70
10.	Zona tehnico-edilitara	—	—	770	0,70
11.	Zone verzi	17.440	15,15	17.234	15,00
TOTAL		115.000	100	115.000	100



PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

Beneficiar:

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Proiect nr.

400/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Sc. 1:1000
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2017
URBANISM	arh. Balogh Doriana		
DESENAT	arh. Balogh Doriana		

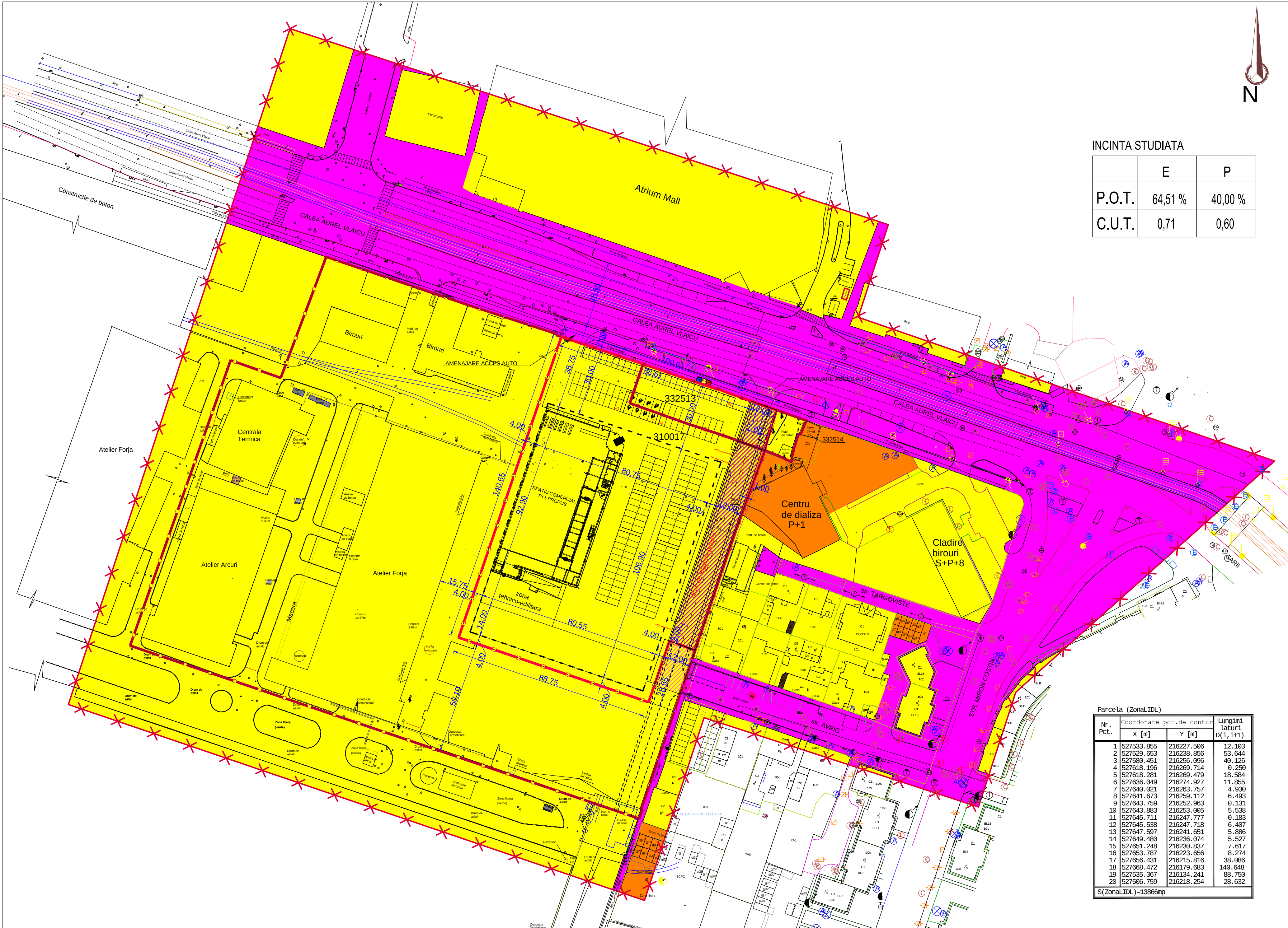
SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE	Faza: P.U.Z.
Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43	
Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE	

Planşa nr. 06 A

Parcela (ZonaLIDL)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527533.855	216227.506	12.103
2	527529.653	216238.856	53.644
3	527530.451	216256.096	40.126
4	527618.196	216269.714	0.259
5	527618.281	216269.479	18.584
6	527636.049	216274.927	11.855
7	527640.021	216263.757	4.930
8	527641.673	216259.112	6.493
9	527643.759	216252.963	0.131
10	527643.683	216253.005	5.538
11	527645.711	216247.777	0.183
12	527645.538	216247.718	6.407
13	527647.597	216241.651	5.886
14	527649.489	216236.074	5.527
15	527651.248	216230.837	7.617
16	527653.787	216223.656	8.274
17	527656.431	216215.816	38.086
18	527668.472	216179.683	140.648
19	527535.367	216134.241	88.750
20	527596.759	216218.254	28.632

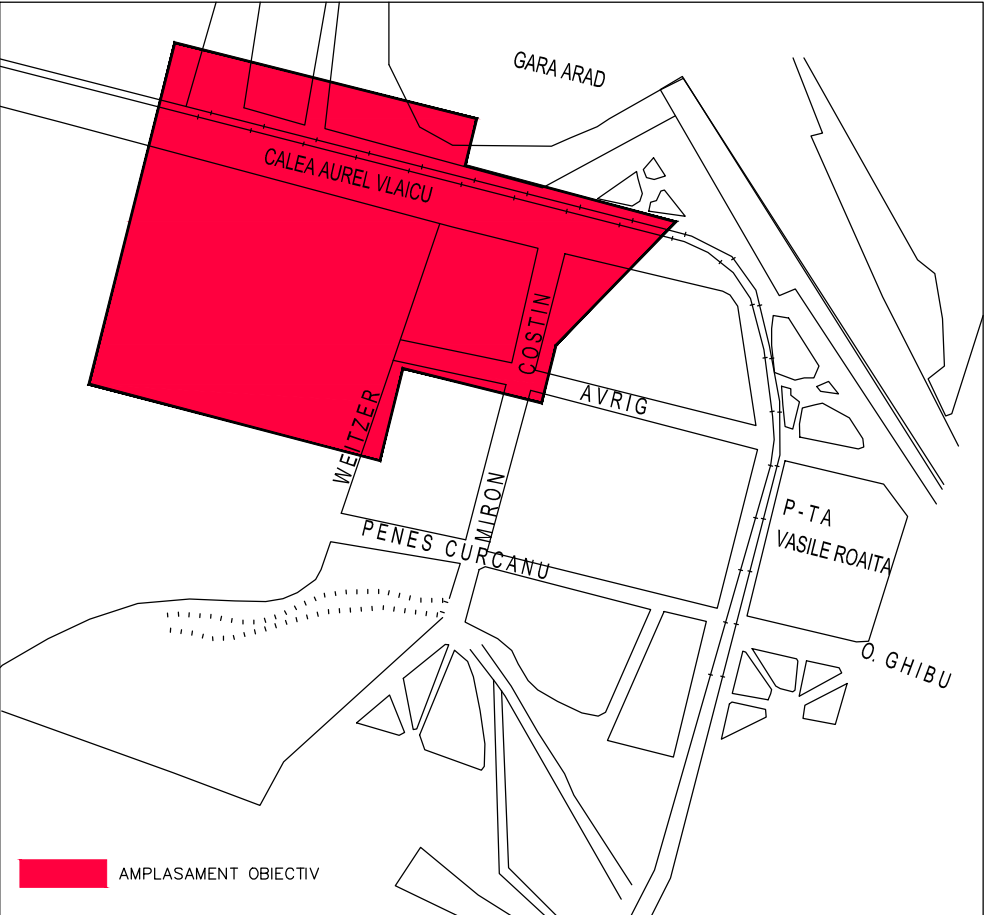
S(ZonaLIDL)=13866mp



INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	64,51 %	40,00 %
C.U.T.	0,71	0,60

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



LEGENDA

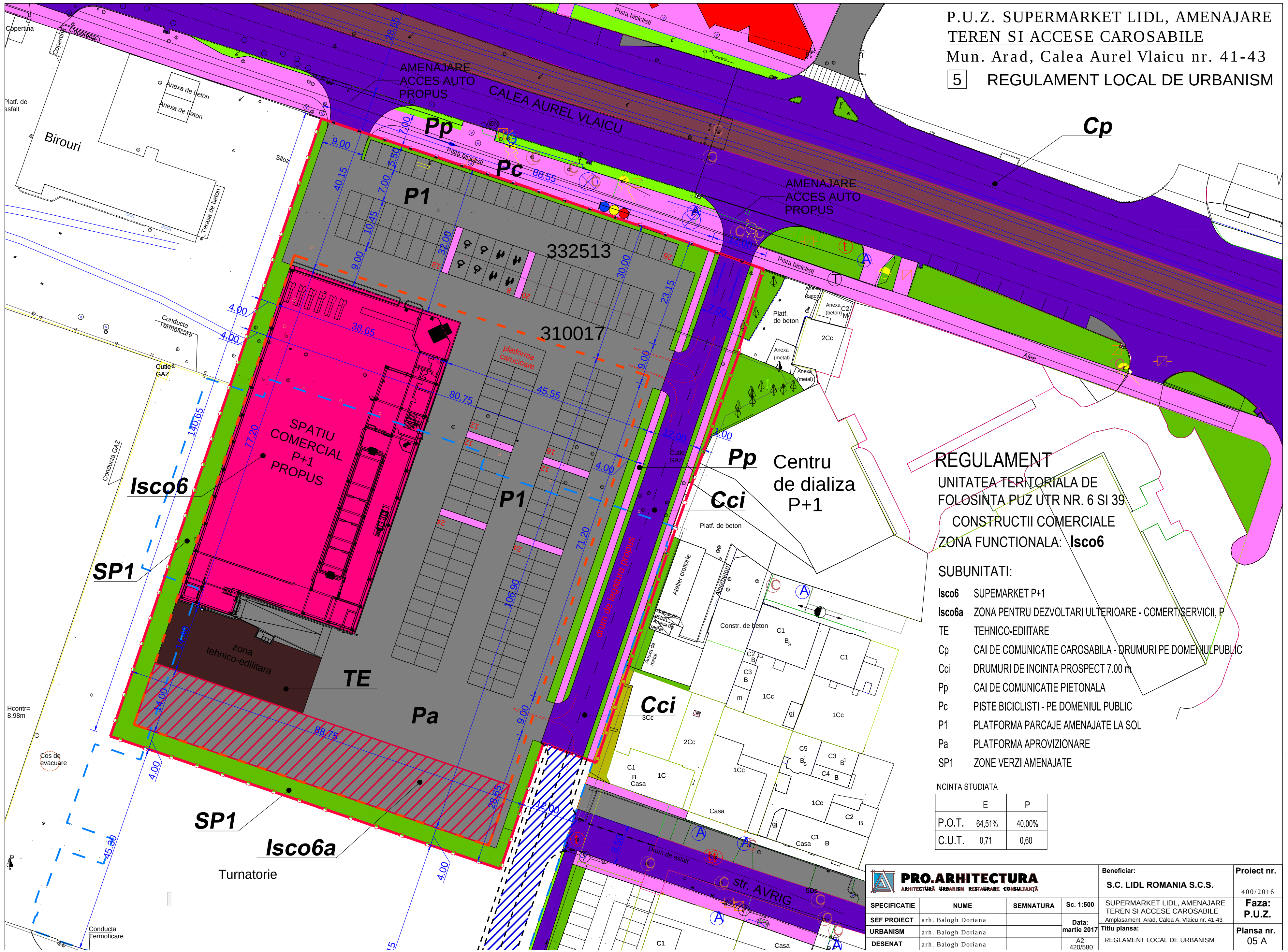
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 11,50 ha
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA S= 13.866 mp
- LIMITA TEREN STUDIAT S = 44.000 mp
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE PROPUSSPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI (PROSPECT DRUM PROPUSS = 1.366 mp)
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE IN ZONA NEREGLAMENTATA, PROPUSSPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM ULTERIOARE (PROSPECT DRUM PROPUSS = 249 mp)

Parcela (ZonalIDL)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527533.855	216227.506	12.103
2	527529.653	216238.856	53.644
3	527530.451	216256.096	40.126
4	527618.196	216269.714	0.259
5	527618.281	216269.479	18.584
6	527636.049	216274.927	11.855
7	527640.021	216263.757	4.930
8	527641.673	216259.112	6.493
9	527643.759	216252.963	0.131
10	527643.683	216253.005	5.538
11	527645.711	216247.777	0.183
12	527645.538	216247.718	6.407
13	527647.597	216241.651	5.886
14	527649.498	216236.074	5.527
15	527651.248	216230.837	7.617
16	527653.787	216223.656	8.274
17	527656.431	216215.816	38.086
18	527668.472	216179.683	140.648
19	527535.367	216134.241	88.750
20	527596.759	216218.254	28.632

S(ZonalIDL)=13866mp

 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.		Proiect nr. 400/2016
SPECIFICATIE		NUME		SEMNTURA		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT		arh. Balogh Doriana		Data: martie 2017		
URBANISM		arh. Balogh Doriana		Titlu plansa: AZ + 420/774		
DESENAT		arh. Balogh Doriana		AMPLASAMENT: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43		
				PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
				CIRCULŢIA JURIDICĂ A TERENURILOR		



P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE
TEREN SI ACCESE CAROSABILE
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43
5 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT
UNITATEA TERRITORIALA DE
FOLOSINTA PUZ UTR NR. 6 SI 39
CONSTRUCTII COMERCIALE
ZONA FUNCTIONALA: **Isco6**

- SUBUNITATI:
- Isco6** SUPERMARKET P+1
 - Isco6a** ZONA PENTRU DEZVOLTARI ULTERIOARE - COMERT/SERVICII, P
 - TE** TEHNICO-EDITARE
 - Cp** CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA - DRUMURI PE DOMENIUL PUBLIC
 - Cci** DRUMURI DE INCINTA PROSPECT 7.00 m
 - Pp** CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
 - Pc** PISTE BICICLISTI - PE DOMENIUL PUBLIC
 - P1** PLATFORMA PARCAJE AMENAJATE LA SOL
 - Pa** PLATFORMA APROVIZIONARE
 - SP1** ZONE VERZI AMENAJATE

INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	64,51%	40,00%
C.U.T.	0,71	0,60

 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA				Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	Proiect nr. 400/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Sc. 1:500	SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43 Titlu plansa: REGLAMENT LOCAL DE URBANISM	Faza: P.U.Z. Plansa nr. 05 A
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2017		
URBANISM	arh. Balogh Doriana		A2		
DESENAT	arh. Balogh Doriana		420/580		

SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE
06_SECTIUNE CARACTERISTICA INCINTA STUDIATA

