

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru proiectul de hotărâre
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Construire ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii",
amplasament Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14, extras CF. nr. 302429 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 61286 /A5/27.08.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 57767/ A5 / 25.08.2020, 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 61289/ A5 /27.08.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Ținând seama de avizele 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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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: "Construire ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii", conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C Europe Logistics S.R.L;
- 2.Elaborator: proiectant Pro Arhitectura S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 456/2019;
3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 302429 - Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 79.962mp, este amplasată în intravilanul Mun. Arad, în UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Descrierea soluției propuse:

- 4 corpuri de cladire pentru comerț+servicii

Corp 1 - Centru comercial – Bricolaj (comerț - regim de înălțime Parter+ 1E parțial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 2 - Centru comercial - Hipermagazin & Galerie comerciala (comerț - regim de înălțime Parter+1Eparțial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 3 - Centru funcțiuni mixte - comerț + servicii (comerț / spații birouri / servicii hoteliere / ș.a.m.d. - regim de înălțime 2S+Parter+8E, H max=35,00 m)
Corp 4 - Centru comercial – de tip promenadă , clădire bandă comercială, în aer liber (comerț - regim de înălțime Parter+1E (supanta), H max=15,00 m)

- împrejmure perimetrală parțială, panouri fonoabsorbante

- mijloace de publicitate, Hmax=25m

2.2.Funcțiuni propuse:

Funcțiunea dominantă a zonei: Comerț și Servicii.

Funcțiuni complementare admise zonei: Sedii administrative, financiar-bancare, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, alimentație publică, dotări pentru funcționarea zonei.

Utilizare funcțională:

Utilizări permise: Hipermagazin / Supermagazin; Galerie comerciale; Magazine amenajări, bricolaje; Magazine electrocasnice și articole sportive; Magazine diverse, alimentar și nealimentar; Spații birouri; Spații administrative și servicii conexe; Spații financiar - bancare; Sedii societăți comerciale, ONG-uri, fundații; Spații servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și servicii profesionale, profesii liberale; Spații pentru închiriat; Spații prestări servicii medicale (cabinete medicale, farmacii, clinici/policlinici medicale); Spații prestări servicii de spălătorie/curățătorie/retușuri croitorie; Locuri de joacă, grădiniță/day-care; Restaurante de tip fast-food; Restaurante, baruri, cafenele, alte spații de alimentație publică; Hoteluri, pensiuni, agentii de turism; Locuințe în regim apart-hotel; Locuințe semicolective și colective*; Cinema; Spații agrement; Sport, Spații fitness, SPA; Zone tehnice; Zone depozitare; Zone aprovizionare, andocare; Căi de acces, alei pietonale și carosabile, platforme parcare; Parcaje la sol și subterane/parking-uri; Spații pentru control accese; Spații verzi interioare și exterioare; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; Construcții aferente echipării edilitare.

*Funcțiunea rezidențială este o opțiune, a cărei implementare se va putea face după elaborarea unui P.U.D. sau unui nou P.U.Z.

Utilizări admise cu condiții: Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

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 a zonei.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

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

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri, depozități en-gros, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

2.3.Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. min=30%, CUT min =0,32

P.O.T. max. = 70,00%, C.U.T. max. admis = 3,00.

2.4.Regim maxim de înălțime propus

Z1 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă), cu funcțiuni complementare admise – locuire (după elaborarea unui P.U.D. sau unui nou P.U.Z.) și funcțiuni administrative; Hmax=15,00m

Z2 – zonă de comerț / servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E, cu funcțiuni complementare admise – locuire (după elaborarea unui P.U.D. sau unui nou P.U.Z.) și funcțiuni administrative, Hmax=35,00m.

2.5.Regim de aliniere:

- față de limita de proprietate de la strada Calea Aurel Vlaicu (S) și Calea 6 Vânători (E): 5,00m
- față de limita laterală stanga, înspre limita vestică: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- față de limita laterală posterioară, înspre limita nordică: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

2.6.Spații verzi:

Se vor asigura spații verzi înierbate în procentul de minim 5,00% din suprafața totală a incintei reglementate.

În zona parării centrale se vor planta copaci la fiecare 10-12,5 metri distanță pentru umbrirea parțială a locurilor de parcare.

2.7.Parcări :

Pentru Corp 01 Centrul comercial – Bricolaj, cu aria desfășurată de circa 10.790,00 m², din care circa 80% va avea ca destinație de magazin bricolaj iar restul de circa 20% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(10790,40 \text{ m}^2 \times 0,8) / 40 \text{ loc.parc/m}^2 = \text{cca. } 216$ locuri parcare pentru clienți;
- $\text{cca. } 80 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 10$ locuri parcare pentru angajați.

Pentru Corp 02 Centru comercial - Hipermagazin și Galerie comercială, cu aria desfășurată de circa 15.000,00 m², din care circa 70% va avea ca destinație de Hipermagazin, circa 20% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată cuprinsă între 400 și 600 m² (circa 5 spații comerciale), iar restul de circa 10% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(15000 \text{ m}^2 \times 0,7) / 40 \text{ loc.parc/m}^2 + (15000 \text{ m}^2 \times 0,2) / 100 \text{ loc.parc/m}^2 = 263 + 30 = \text{cca. } 293$ locuri parcare pentru clienți;

- $\text{cca. } 90 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 11$ locuri parcare pentru angajați.

Pentru Corp 03 Centru comercial - MSU (comert, servicii, birouri, turism), cu aria desfășurată de circa 50.202,00 m², din care circa 20% va avea ca destinație de spații comerciale cu o suprafață desfășurată sub 400 m² (circa 25 spații comerciale), iar restul spațiului (circa 80%) va avea ca destinație de hotel și/sau spațiu pentru birouri și cu altă destinație, pentru care au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,2) / 200 \text{ loc.parc/m}^2 = \text{cca. } 75$ locuri parcare pentru clienți;
- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,8) / 50 \text{ m}^2 / \text{cameră} \times 0,2 \text{ loc.parc/cameră} = \text{cca. } 160$ locuri parcare hotel;
- $\text{cca. } 100 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 12$ locuri parcare pentru angajați.

În cazul în care vor fi amenajate birouri pe restul spațiului corpului 03 (circa 60% birouri și circa 20% holuri, toalete și camere tehnice), numărul necesar de număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996 va fi următorul:

- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,6) / 100 \text{ m}^2 / \text{birou} = \text{cca. } 300$ birouri;
- $300 \text{ birouri} \times 4 \text{ angajați/birou} = \text{cca. } 1200$ angajați;
- $\text{cca. } 1200 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 \text{ spor vizitatori} = \text{cca. } 144$ locuri parcare birouri.

Pentru Corp 04 - Centru comercial - galerie comercială de tip promenadă (comert), cu aria desfășurată de circa 13000,00 m², din care circa 60% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată cuprinsă între 400 și 600 m² (circa 15 spații comerciale), circa 30% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată sub 400 m² (circa 10 spații comerciale), iar restul de circa 10% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(13000 \text{ m}^2 \times 0,6) / 100 \text{ loc.parc/m}^2 + (13000 \text{ m}^2 \times 0,3) / 200 \text{ loc.parc/m}^2 = 78 + 20 = \text{cca. } 98$ locuri parcare pentru clienți;
- $\text{cca. } 100 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 12$ locuri parcare pentru angajați.

2.8.Parcelări

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

2.9. Circulații și accese :

Se propune amenajarea a patru accese carosabile la obiectivul studiat, două din Calea Aurel Vlaicu și două din Calea 6 Vânători. De asemenea se mai propune amenajarea unei bretele cu sens unic de circulație paralelă cu Calea 6 Vânători pe care se va circula doar pentru aprovizionare cu marfă a centrului comercial ce va fi amenajat în Corpul 04, de către autovehicule cu masa de sub 3,5 t.

Accesul rutier principal propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit de clienții spațiilor comerciale și va fi realizat prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumului de acces principal și Calea Aurel Vlaicu, intersecție ce va fi doar cu relație de viraj de dreapta atât pentru intrare cât și pentru ieșire.

Accesul rutier secundar propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit pentru intrare în parcare subterană propusă spre amenajare în subsolul Corpului 03, pentru aprovizionare de către autovehicule cu masa de sub 3,5 t și pentru accesul clienților și angajaților.

Accesul rutier secundar va fi amenajat prin realizarea unei benzi suplimentare la drumul de acces aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.2018 și prin amenajarea unei intersecții în „T” semaforizată cu Calea Aurel Vlaicu, intersecție ce va fi cu relație de viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea va fi doar cu relație de viraj la dreapta.

Totodată se propune amenajarea unei treceri pentru pietoni semaforizată perpendiculară pe Calea Aurel Vlaicu în zona accesului rutier secundar, semafoarele urmând a fi sincronizate cu semafoarele de la intersecția în „T” propusă și celelalte intersecții de pe Calea Aurel Vlaicu existente în zonă.

Accesul rutier principal propus din Calea 6 Vânători va fi folosit de clienții spațiilor comerciale și va fi realizat prin amenajarea unei intersecții tip „girație” între drumului de acces principal și Calea 6 Vânători. Accesul rutier secundar propus din Calea 6 Vânători va fi folosit pentru aprovizionarea spațiilor comerciale și pentru accesul angajaților, urmând a fi realizat prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumului de acces secundar și Calea 6 Vânători, intersecție ce va fi cu relație de viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea va fi doar cu relație de viraj la dreapta.

2.10. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C EUROPE LOGISTICS S.R.L, Budapesta și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 61286 /A5/27.08.2020

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre
privind demararea procedurii de transparență decizională:
la Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU):
"Construire ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii",
amplasament Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14,
extras CF. nr. 302429 - Arad

- beneficiar: S.C EUROPE LOGISTICS S.R.L

-elaborator: proiectant PRO ARHITECTURA S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR , arh.
Gheorghe Seculici, pr.nr. 456/2019

Parcela propusă pentru refuncționalizare este în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, identificată prin extrasul C.F. nr. 302429 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C EUROPE LOGISTICS S.R.L.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1093 din 10 iunie 2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 61289 /A5/27.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
"Construire ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii",
amplasament Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14,
extras CF. nr. 302429 - Arad

- beneficiar: S.C EUROPE LOGISTICS S.R.L
- elaborator: proiectant PRO ARHITECTURA S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR , arh. Gheorghe
Seculici, pr.nr. 456/2019

Încadrarea în localitate

Amplasamentul mai sus menționat este poziționat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad,
județul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de Calea 6 Vanatori, la vest de proprietăți
private iar la nord de proprietăți private.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14,
identificată prin extrasul C.F. nr. 302429 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C EUROPE LOGISTICS
S.R.L.

Situația existentă

Incinta studiată care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 302429 Arad, are
categoria de folosință curți construcții în intravilan, în suprafață de 79962 mp, este liberă de construcții, fostele
clădiri fiind demolate și radiate din CF, este amplasată în intravilanul Mun. Arad, în UTR nr. 40 conform PUG
Arad aprobat.

În zona studiată prin P.U.Z., aferent UTR 40, conform R.L.U. la P.U.G. aprobat se constată
următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI40a,b - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISi40 - subzonă construcții de învățământ
- I - zonă unități industriale
 - I40a - subzonă unități industriale nepoluante
 - I40b - subzonă unități industriale poluante

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la remobilarea zonei cu clădiri destinate comerțului și
serviciilor, platforme parcare, circulații de incintă, spații verzi și eventuale zone tehnico-edilitare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare :

-la nord : teren proprietate privată, având categoria de folosință : curți construcții în intravilan, aparținând
BLOC 09 ARED KFT, identificat cu C.F. nr. 353317 Arad;

-la vest: teren proprietate privată, având categoria de folosință : curți construcții în intravilan, aparținând S.C.
BLOC ARED S.R.L., identificat cu C.F. nr. 351395 Arad;

-la sud : Calea Aurel Vlaicu, domeniu public, pe teren identificat cu C.F. nr. 351422 Arad, respectiv terenuri
proprietate privată a Statului Român, identificat cu C.F. nr. 319459 Arad, și S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES
S.A., identificat cu C.F. nr. 312706 Arad ;

-la est : Calea 6 Vânători, domeniu public, pe teren fără contur cadastral, Autogara Transdara, pe teren fără
contur cadastral, respectiv terenuri proprietăți private, având categoria de folosință : curți construcții în
intravilan, aparținând S.C. VALMETAL S.R.L., identificate cu C.F. nr. 349978 și 349979 Arad, și aparținând
C.N.C.F. CFR S.A., identificat cu C.F. nr. 340937 Arad.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Funcțiunea dominantă a zonei: Comerț și Servicii.

Funcțiuni complementare admise zonei: Sedii administrative, financiar-bancare, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, alimentație publică, dotări pentru funcționarea zonei.

Utilizare funcțională:

Utilizări permise: Hipermagazin / Supermagazin; Galerii comerciale; Magazine amenajări, bricolaje; Magazine electrocasnice și articole sportive; Magazine diverse, alimentar și nealimentar; Spații birouri; Spații administrative și servicii conexe; Spații financiar - bancare; Sedii societăți comerciale, ONG-uri, fundații; Spații servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și servicii profesionale, profesii liberale; Spații pentru închiriat; Spații prestări servicii medicale (cabinete medicale, farmacii, clinici/policlinici medicale); Spații prestări servicii de spălătorie/curățătorie/retușuri croitorie; Locuri de joacă, grădiniță/day-care; Restaurante de tip fast-food; Restaurante, baruri, cafenele, alte spații de alimentație publică; Hoteluri, pensiuni, agentii de turism; Locuințe în regim apart-hotel; Locuințe semicolective și colective*; Cinema; Spații agrement; Sport, Spații fitness, SPA; Zone tehnice; Zone depozitare; Zone aprovizionare, andocare; Căi de acces, alei pietonale și carosabile, platforme parcare; Parcaje la sol și subterane/parking-uri; Spații pentru control accese; Spații verzi interioare și exterioare; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; Construcții aferente echipării edilitare.

*Funcțiunea rezidențială este o opțiune, a cărei implementare se va putea face după elaborarea unui P.U.D. sau unui nou P.U.Z.

Utilizări admise cu condiții: Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

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 a zonei.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

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

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri, depozitari en-gros, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

Modul de utilizare a terenului:

Indicatori propuși:

P.O.T. min=30%, CUT min =0,32

P.O.T. max. = 70,00%, C.U.T. max. admis = 3,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Z1 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă), cu funcțiuni complementare admise – locuire (după elaborarea unui P.U.D. sau unui nou P.U.Z.) și funcțiuni administrative; Hmax=15,00m

Z2 – zonă de comerț / servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E, cu funcțiuni complementare admise – locuire (după elaborarea unui P.U.D. sau unui nou P.U.Z.) și funcțiuni administrative, Hmax=35,00m;

Descrierea soluției propuse:

- 4 corpuri de clădire pentru comerț+servicii

Corp 1 - Centru comercial – Bricolaj (comerț - regim de înălțime Parter+ 1E parțial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 2 - Centru comercial - Hipermagazin & Galerie comerciala (comerț - regim de înălțime Parter+1Eparțial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 3 - Centru funcțiuni mixte - comerț + servicii (comerț / spații birouri / servicii hoteliere / ș.a.m.d. - regim de înălțime 2S+Parter+8E, H max=35,00 m)
Corp 4 - Centru comercial – de tip promenadă , clădire bandă comercială, în aer liber (comerț - regim de înălțime Parter+1E (supanta), H max=15,00 m)

- împrejmure perimetrală parțială, panouri fonoabsorbante

- mijloace de publicitate, Hmax=25m

Retragerile minime pentru zona Z1 și Z2

- față de limita de proprietate de la strada Calea Aurel Vlaicu (S) și Calea 6 Vânători (E): 5,00m
- față de limita laterală stanga, înspre limita vestică: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- față de limita laterală posterioară, înspre limita nordică: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Spații verzi:

Se vor asigura spații verzi înierbate în procentul de minim 5,00% din suprafața totală a incintei reglementate. În zona parcării centrale se vor planta copaci la fiecare 10-12,5 metri distanță pentru umbrirea parțială a locurilor de parcare.

Parcări:

Pentru Corp 01 Centrul comercial – Bricolaj, cu aria desfășurată de circa 10.790,00 m², din care circa 80% va avea ca destinație de magazin bricolaj iar restul de circa 20% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(10790,40 \text{ m}^2 \times 0,8) / 40 \text{ loc.parc/m}^2 = \text{cca. } 216$ locuri parcare pentru clienți;
- $\text{cca. } 80 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 10$ locuri parcare pentru angajați.

Pentru Corp 02 Centru comercial - Hipermagazin și Galerie comercială, cu aria desfășurată de circa 15.000,00 m², din care circa 70% va avea ca destinație de Hipermagazin, circa 20% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată cuprinsă între 400 și 600 m² (circa 5 spații comerciale), iar restul de circa 10% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(15000 \text{ m}^2 \times 0,7) / 40 \text{ loc.parc/m}^2 + (15000 \text{ m}^2 \times 0,2) / 100 \text{ loc.parc/m}^2 = 263 + 30 = \text{cca. } 293$ locuri parcare pentru clienți;
- $\text{cca. } 90 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 11$ locuri parcare pentru angajați.

Pentru Corp 03 Centru comercial - MSU (comert, servicii, birouri, turism), cu aria desfășurată de circa 50.202,00 m², din care circa 20% va avea ca destinație de spații comerciale cu o suprafață desfășurată sub 400 m² (circa 25 spații comerciale), iar restul spațiului (circa 80%) va avea ca destinație de hotel și/sau spațiu pentru birouri și cu altă destinație, pentru care au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,2) / 200 \text{ loc.parc/m}^2 = \text{cca. } 75$ locuri parcare pentru clienți;
- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,8) / 50 \text{ m}^2 / \text{cameră} \times 0,2 \text{ loc.parc/cameră} = \text{cca. } 160$ locuri parcare hotel;
- $\text{cca. } 100 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 12$ locuri parcare pentru angajați.

În cazul în care vor fi amenajate birouri pe restul spațiului corpului 03 (circa 60% birouri și circa 20% holuri, toalete și camere tehnice), numărul necesar de număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996 va fi următorul:

- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,6) / 100 \text{ m}^2 / \text{birou} = \text{cca. } 300$ birouri;
- $300 \text{ birouri} \times 4 \text{ angajați/birou} = \text{cca. } 1200$ angajați;
- $\text{cca. } 1200 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 \text{ spor vizitatori} = \text{cca. } 144$ locuri parcare birouri.

Pentru Corp 04 - Centru comercial - galerie comercială de tip promenadă (comert), cu aria desfășurată de circa 13000,00 m², din care circa 60% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată cuprinsă între 400 și 600 m² (circa 15 spații comerciale), circa 30% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată sub 400 m² (circa 10 spații comerciale), iar restul de circa 10% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(13000 \text{ m}^2 \times 0,6) / 100 \text{ loc.parc/m}^2 + (13000 \text{ m}^2 \times 0,3) / 200 \text{ loc.parc/m}^2 = 78 + 20 = \text{cca. } 98$ locuri parcare pentru clienți;
- $\text{cca. } 100 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 12$ locuri parcare pentru angajați.

Circulații și accese :

Se propune amenajarea a patru accese carosabile la obiectivul studiat, două din Calea Aurel Vlaicu și două din Calea 6 Vânători. De asemenea se mai propune amenajarea unei bretele cu sens unic de circulație paralelă cu Calea 6 Vânători pe care se va circula doar pentru aprovizionare cu marfă a centrului comercial ce va fi amenajat în Corpul 04, de către autovehicule la masa de sub 3,5 t.

Accesul rutier principal propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit de clienții spațiilor comerciale și va fi realizat prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumului de acces principal și Calea Aurel Vlaicu, intersecție ce va fi doar cu relație de viraj de dreapta atât pentru intrare cât și pentru ieșire.

Accesul rutier secundar propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit pentru intrare în parcarea subterană propusă spre amenajare în subsolul Corpului 03, pentru aprovizionare de către autovehicule cu masa de sub 3,5 t și pentru accesul clientilor și angajaților.

Accesul rutier secundar va fi amenajat prin realizarea unei benzi suplimentare la drumul de acces aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.2018 și prin amenajarea unei intersecții în „T” semaforizată cu Calea Aurel Vlaicu, intersecție ce va fi cu relație de viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea va fi doar cu relație de viraj la dreapta.

Totodată se propune amenajarea unei treceri pentru pietoni semaforizată perpendiculară pe Calea Aurel Vlaicu în zona accesului rutier secundar, semafoarele urmând a fi sincronizate cu semafoarele de la intersecția în „T” propusă și celelalte intersecții de pe Calea Aurel Vlaicu existente în zonă.

Accesul rutier principal propus din Calea 6 Vânători va fi folosit de clienții spațiilor comerciale și va fi realizat prin amenajarea unei intersecții tip „girație” între drumului de acces principal și Calea 6 Vânători. Accesul rutier secundar propus din Calea 6 Vânători va fi folosit pentru aprovizionarea spațiilor comerciale și pentru accesul angajaților, urmând a fi realizat prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumului de acces secundar și Calea 6 Vânători, intersecție ce va fi cu relație de viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea va fi doar cu relație de viraj la dreapta.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr.1093/10.06.2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Simona Hoblea		

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECTIA ARHITECT SEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

NR. 57767/A5/25.08.2020

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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii

Inițiatorii documentației – SC EUROPE LOGISTICS SRL

Amplasament – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14

Proiectant - SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.456/2019, arh.RUR Gh.Seculici

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

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

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

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

- prin adresa nr. 72213/19.09.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 03.10.2019;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 03.10.2019 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 13.10.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

Prin adresa înregistrată cu nr.78657/11.10.2019 societatea BLOC 09 ARED Kft, ne transmite următoarele:

“Subscrisa societate BLOC 09 ARED Kft, persoana juridica maghiara, cu sediul in Budapesta, 1055, str. Szalay nr. 4, etaj 6, Ungaria, inregistrata la Registrul Societatilor din Ungaria sub nr. 01-09-975848, prin BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD, cu sediul in mun. Arad, str. Poetului, nr. 1C, Clădire Birouri ARED, Birou nr. 1D, jud. Arad, inmatriculata la Registrul Comertului de pe lângă Tribunalul Arad sub numarul J02/1478/2018, avand C.U.I. RO 39862443, *in calitate de proprietara a imobilelor situate in mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14 care formeaza incinta fostei fabrici IMAR,*

Vazand documentatia depusa de proprietara imobilului invecinat, societatea EUROPE LOGISTICS S.R.L. in scopul obtinerii unui *aviz de oportunitate* pentru demararea elaborarii unui PUZ “Ansamblu Cladiri Comerciale si pentru Servicii” privind proprietatea sa (care se invecineaza

in mod direct cu proprietatea noastra), prin avocatul mandatat, formulam si depunem prezentele OBIECȚII pe care solicitam respectuos sa le aveti in vedere la solutionarea cererii S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L. de emitere a avizului de oportunitate.

1. In primul rand, constatam ca in continutul plansei *Plan de situatie – Concept propus* solicitanta EUROPE LOGISTICS S.R.L. mentioneaza ca imobilul proprietatea noastra a fost reglementat urbanistic prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr.152/26.05.2016 si ca acest PUZ ar fi avut un termen de valabilitate de 3 ani (insinuandu-se ca la acest moment PUZ-ul care reglementeaza proprietatea noastra ar fi *expirat*).

Afirmatia este nereala intrucat, in perioada de valabilitate a PUZ-ului aprobat prin HCL nr.152/26.05.2016, in baza acestui PUZ au fost emise autorizatii de construire (ca de exemplu autorizatia de construire cu nr.1284/19.11.2018 emisa pentru realizarea drumului de acces la proprietatea noastra de pe Calea Aurel Vlaicu, drum aflat *in curs de executie*), situatie in care valabilitatea documentatiei noastre de urbanism s-a extins de plin drept, in baza art.56 pct.(5) lit.a) din Legea nr.350/2001, pana la finalizarea investitiilor.

2. In al doilea rand, tot din continutul plansei *Plan de situatie – Concept propus* constatam ca solicitanta EUROPE LOGISTICS S.R.L. a amplasat calea de acces pentru traficul greu care va asigura aprovizionarea centrelor comerciale exact pe limita de proprietate cu imobilele noastre, fara a tine cont de faptul ca pe proprietatea noastra este in curs de dezvoltare un proiect imobiliar de locuinte colective si individuale.

Solutia amplasarii caii de acces pentru traficul greu la limita de proprietate este *inacceptabila* si contravine dispozitiilor art.1.11 din Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, care impun a se evita ca constructiile de locuinte sa se invecineze in mod direct cu surse producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii, cum sunt arterele de trafic greu.

Sub acest aspect, este de necontestat ca drumul de aprovizionare figurat in partea stanga a conceptului propus este destinat traficului greu, in conditiile in care solicitanta propune mobilarea intregii sale proprietati cu magazine tip big box, care in mod normal nici nu isi au locul in imediata vecinatate a centrului orasului, si a caror aprovizionare presupune evident vehicule de mare tonaj.

3. In al treilea rand, constatam din plansa ca atat intrarea pe drumul de aprovizionare de pe Calea 6 Vanatori, cat si iesirea de pe drumul de aprovizionare inspre Calea Aurel Vlaicu sunt figurate pe drumurile proprietatea noastra, fapt ce constituie o incalcare inadmisibila a dreptului nostru de proprietate, fata de care ne opunem categoric.

Rugam astfel sa constatati ca in zona de intrare pe drumul de aprovizionare de pe Calea 6 Vanatori, solicitanta EUROPE LOGISTICS S.R.L. deseneaza sageata reprezentand intrarea pe drumul existent aflat *in proprietatea noastra privata*, asupra caruia nu detine niciun drept de trecere sau utilizare. Dealtfel, in aceasta zona, plansa depusa nici macar nu reprezinta in mod fidel limitele de proprietate, drumul propus suprapunandu-se in fapt nu doar cu proprietatea noastra, ci si cu cladirea imprejmuita proprietatea Lazar & Sohne existenta in vecinatate.

In mod similar, in partea stanga a incintei, drumul de aprovizionare propus de EUROPE LOGISTICS S.R.L. se deverseaza pus si simplu – printr-un racord expres desenat sub forma unei intersectii in T – in drumul *proprietatea noastra privata* aflat in curs de executie in baza autorizatiei de construire cu nr. cu nr.1284/19.11.2018. Mai mult, in plansa se prevede inclusiv o curbare a traseului *autorizat* al drumului proprietatea aflat in curs de executie (curbare menita tocmai sa faciliteze intrarea traficului greu de pe drumul de aprovizionare al EUROPE LOGISTICS S.R.L. pe drumul proprietatea noastra), ceea ce este inadmisibil.

In ambele situatii, ne opunem categoric ca drumurile proprietatea noastra sa fie intrebuintate de vehiculele de aprovizionare a centrelor comerciale din incinta EUROPE LOGISTICS S.R.L., drumurile noastre fiind destinate a deservi exclusiv traficul usor din incinta cartierului nostru rezidential. Iar in lipsa acordului nostru, orice propunere a solicitantei EUROPE LOGISTICS S.R.L. de a-si reglementa accesul prin racordarea la drumurile noastre sau prin utilizarea drumurilor noastre reprezinta o incalcare a dreptului nostru de proprietate garantat si protejat de Constitutia Romaniei.

4. In al patrulea rand, tot in sfera incalcarii dreptului nostru de proprietate se incadreaza si desenarea *pe terenul proprietatea noastra* a perdelei de vegetatie (arbori) menita sa amortizeze zgomotul si noxele produse de traficul greu de pe drumul de aprovizionare.

Este astfel de neconceput ca, pe langa disconfortul major creat de amplasarea drumului de aprovizionare pe limita de proprietate (si in imediata vecinatate a locuintelor din cartierul nostru rezidential), *sa fim dublu prejudiciati* si prin pierderea terenului pe care urmeaza a fi plantata perdeaua vegetala. In mod logic si firesc, aceasta perdea vegetala trebuie plantata pe terenul EUROPE LOGISTICS S.R.L., intrucat drumul sau de aprovizionare este sursa noxelor si a zgomotelor ce se impune a fi atenuate prin perdeaua vegetala.

5. In al cincelea rand, solutia propusa pentru asigurarea accesului de pe Calea 6 Vanatori nu este deloc functionala.

Sub acest aspect, dincolo de faptul ca se propune ca intrarea de pe Calea 6 Vanatori sa se faca pe drumul existent aflat in proprietatea noastra privata (asupra caruia EUROPE LOGISTICS S.R.L. nu are niciun drept), si iesirea drumului de aprovizionare in Calea 6 Vanatori – desenata pur si simplu ca un unghi de 90 grade, fara nicio banda de viraj/accelerare - este complet nefunctionala si va determina in permanenta blocarea Carii 6 Vanatori (inclusiv blocarea drumului nostru adiacent, destinat traficului din zona rezidentiala).

In opinia noastra, solutia de viabilizare a acestui acces nu este nicidecum semaforizarea (care ar determina stationarea traficului greu pe drumul din imediata vecinatate a locuintelor, cu tot zgomotul si noxele aferente), ci amenajarea de catre solicitanta EUROPE LOGISTICS S.R.L. a unei benzi de viraj la dreapta spre sensul giratoriu de pe Calea 6 Vanatori, menita sa faciliteze iesirea vehiculelor de aprovizionare din incinta EUROPE LOGISTICS S.R.L. in Calea 6 Vanatori.

In al saselea rand, nefunctionale sunt si curtile de servicii si aprovizionare (in incinta carora sunt amplasate in fapt portile de andocare) si ale caror dimensiuni multe prea reduse nu vor permite intoarcerea vehiculelor de mare tonaj astfel incat iesirea lor din incinta sa se faca tot pe Calea 6 Vanatori (drumul destinat traficului greu). Aceasta cu atat mai mult cu cat in acele curti vor fi prezente simultan la descarcare mai multe vehicule de mari dimensiuni.

Este astfel evidenta intentia EUROPE LOGISTICS S.R.L. de a directiona iesirea traficului greu de pe drumul sau de aprovizionare spre drumul colector proprietatea noastra spre Calea Aurel Vlaicu, fapt sugerat si de racordul abuziv propus – sub forma unei intersectii in T - al drumului de aprovizionare la drumul nostru colector de legatura cu Calea Aurel Vlaicu (a se vedea observatia de la pct.3).

In plus, este inacceptabila amplasarea tuturor curtilor de servicii si aprovizionare la limita de proprietate cu cartierul nostru si orientate spre blocurile noastre de locuinte, disconfortul creat locatarilor de zgomotul specific zonei de aprovizionare si noxele produse de vehiculele de mare tonaj fiind unul major.

6. In al saptelea rand, ne opunem categoric modificarii solutiei reglementate prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr.152/26.05.2016 (in vigoare) privind realizarea sensului giratoriu de pe drumul colector dinspre Calea Aurel Vlaicu, intrucat propunerea de modificare a amplasamentului sensului giratoriu – si anume deplasat spre sud si centrat simetric fata de limita de proprietate – afecteaza unul din blocurile noastre de locuinte R+4+5R al carui amplasament este expres stabilit prin PUZ-ul aprobat.

In concret, daca modificarea propusa ar fi implementata (lucru cu care nu suntem de acord), blocul ar fi practic lipsit de sensul giratoriu, ceea ce este inadmisibil.

Solicitam asadar mentinerea solutiei de amplasare a sensului giratoriu din PUZ-ul in vigoare, aprobat prin HCL nr.152/26.05.2016.

7. In fine, o alta propunere inadmisibila vizeaza modificarea profilului stradal de pe Calea Aurel Vlaicu prin amenajarea peste trotuar si pista de biciclete a unui drum cu doua benzi de circulatie care vireaza spre incinta EUROPE LOGISTICS S.R.L..

Aceasta modificare a profilului stradal este inacceptabila, intrucat ea ar presupune o intrerupere a pistei de biciclete, a carei continuitate noi ne-am straduit sa o asiguram si prin prin continuarea ei in incinta cartierului nostru rezidential.

Aceasta intrerupere a pistei este de natura a prejudicial grav cele cca.2.500 de familii care vor locui in cartierul nostru (si multe alte familii din afara care vor veni sa viziteze parcul din cartier) nu doar prin disconfortul creat, ci si prin punerea in pericol a sigurantei biciclistilor, in conditiile in care pista de biciclete va fi obturata si traversata de o cale de acces pentru trafic greu.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 17.10.2019 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.81874/23.10.2019 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

“Subscrisa, societatea EUROPE LOGISTICS S.R.L., cu sediul in Bucuresti, B-dul Vasile Milea, nr. 4, et. 2, camera 4, sector 6, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/17788/2006, C.U.I. RO 19167949, reprezentata legal prin Doron Klein si Gabriela Alexe, urmare a adresei transmisa de Dumneavoastra, cu numarul sus mentionat, prin care ne-ati comunicat obiectiile formulate de societatea BLOC 09 ARED Kft in cadrul procedurii de informare si consultare a populatiei cu privire la documentatia depusa de EUROPE LOGISTICS S.R.L in scopul obtinerii avizului de oportunitate pentru elaborarea PUZ si RLU „Ansamblu Cladiri Comerciale si pentru Servicii”, regasiti in continuare raspunsul nostru punctual la fiecare din obiectiile transmise de societatea BLOC 09 ARED Kft (in continuare denumita „Petenta”).

Referitor la obiectia formulata la punctul 1

Petenta sustine ca PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016, cu o valabilitate de 3 ani stabilita prin hotararea de aprobare, ar fi in continuare in perioada de valabilitate, intrucat in perioada de valabilitate a acestuia in baza lui „*au fost emise autorizatii de construire (de exemplu autorizatia de construire cu nr. 1248/19.11.2018*”, astfel ca in baza art. 56 pct. (5) lit. (a) din Legea nr. 350/2001, valabilitatea documentatiei de urbanism respective „*s-a extins de plin drept (...) pana la finalizarea investitiilor.*”

Textul art. 56 alin. (5) lit. (a) din Legea nr. 350/2001 prevede urmatoarele:

„Art. 56

(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții (subl.n.) care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;”

Textul mentioneaza expres ca valabilitatea documentatiei de urbanism se prelungeste de drept DOAR pentru acele investitii pentru care în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare.

Prin urmare, in cazul de fata, valabilitatea PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016 s-a extins de drept doar pentru investitia realizare drum de acces la proprietatea Petentei de pe Calea Aurel Vlaicu, autorizata prin autorizatia de construire cu nr. 1248/19.11.2018 si alte eventuale obiective de investitii autorizate pana la data de 26.05.2019.

Pentru alte obiective de investitii mentionate in PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016 si pentru care Petenta nu a inceput in perioada de valabilitate a acestuia procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare, PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016 nu se mai afla in perioada de valabilitate.

Referitor la obiectia formulata la punctul 2

Petenta arata ca EUROPE LOGISTICS S.R.L „*a amplasat calea de acces pentru traficul greu care va asigura aprovizionarea centrelor comerciale exact pe limita de proprietate cu imobilele*

noastre (n.n. – ale Petentei), fara a tine cont de faptul ca pe proprietatea noastra (n.n. – a Petentei) se afla in curs de dezvoltare un proiect imobiliar de locuinte colective si individuale”.

Mentionam ca la momentul la care Petenta a demarat procedura de elaborare si aprobare a documentatiei PUZ in baza careia Petenta intentiona sa isi dezvolte pe proprietatea sa obiectivul de investitii „proiect imobiliar de locuinte colective si individuale” (documentatie care a facut obiectul aprobarii prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016), era deja aprobata prin H.C.L. nr. 108/11/05.2012 o documentatie de urbanism PUZ pentru proprietatea subscrisei care se invecina cu cea a Petentei, documentatie in care era prevazuta calea de acces pentru traficul care asigura aprovizionarea centrelor comerciale pe amplasamentul de langa limita de proprietate a Petentei. La faza de consultare publica privind documentatia PUZ aprobata prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016, EUROPE LOGISTICS S.R.L. a transmis obiectiuni in sensul armonizarii solutiilor de acces pe cele doua proprietati de care nu s-a tinut cont.

Prin urmare, Petenta a inceput demersurile privind obiectivul sau de investitii „proiect imobiliar de locuinte colective si individuale”, in cunostinta de cauza asupra faptului ca la limita de proprietate era prevazuta in documentatia PUZ pentru zona invecinata, calea de acces pentru traficul care va asigura aprovizionarea centrelor comerciale, acceptand astfel aceasta situatie.

Referitor la obiectia formulata la punctul 3

Petenta sustine ca „atat intrarea pe drumul de aprovizionare de pe Calea 6 Vanatori, cat si iesirea de pe drumul de aprovizionare inspre Calea Aurel Vlaicu sunt figurate pe drumurile proprietatea noastra (n.n. – Petentei)” si ca drumul de aprovizionare de pe Calea 6 vanatori propus de EUROPE LOGISTICS S.R.L. se suprapune in fapt nu doar cu proprietatea Petentei ci si cu cladirea imprejmuita proprietatea Lazar& Sohne.

In primul rand mentionam ca, astfel cum rezulta din ridicarile topo pentru zona respectiva, parte din documentatia anexata la cererea de emitere a avizului de oportunitate, nu exista nicio suprapunere intre drumul de aprovizionare de pe Calea 6 Vanatori si proprietatea Lazar& Sohne, Petenta aflandu-se in eroare in acest sens.

In ceea ce priveste faptul ca un segment din drumul de aprovizionare dinspre Calea 6 Vanatori este figurat pe proprietatea Petentei, mentionam ca in planurile initiale aceasta intrare a fost prefigurata in totalitate pe terenul proprietatea EUROPE LOGISTICS S.R.L., insa autoritatile locale au impus crearea unor cai de acces comune aflate 50% pe terenul Petentei si 50% pe terenul EUROPE LOGISTICS S.R.L., pe considerentul logic si tehnic ca nu pot fi construite doua cai de acces cu dublu sens, alaturate, care sa creeze doua intersectii cu Calea 6 Vanatori adiacente.

In privinta iesirii inspre Calea Aurel Vlaicu, mentionam aici ca, in ceea ce priveste sensul giratoriu prevazut pe aceasta cale de acces, acesta a fost prevazut de asemenea tot in urma discutiilor cu autoritatile locale, care din ratiuni de organizare coerenta, integrata si unitara a circulatiei in zona reglementata, a solicitat sa fie prevazut respectivul sens giratoriu, care de altfel nu ne era necesar si in consecinta nu fusese initial avut in vedere in planurile obiectivului de investitii al EUROPE LOGISTICS S.R.L.

Petenta se afla eroare si in ceea ce priveste afirmatia ca „drumul de aprovizionare propus de EUROPE LOGISTICS S.R.L. se deverseaza pur si simplu – printr-un racord expres desenat sub forma unei intersectii in T – in drumul proprietatea Petentei aflat in curs de executie in baza autorizatiei de construire nr. 1248/19.11.2018”. In acest sens subliniem ca traficul pentru autovehiculele de aprovizionare ale centrului comercial care urmeaza a fi dezvoltat de EUROPE LOGISTICS S.R.L. se va face numai dinspre/inspre Calea 6 Vanatori, nu si dinspre/inspre din Calea Aurel Vlaicu.

Totodata trebuie observat ca intre drumul perimetral propus de EUROPE LOGISTICS S.R.L. înspre limita vestică a proprietatii noastre si drumul proprietatea Petentei aflat in curs de executie in baza autorizatiei de construire nr. 1248/19.11.2018 sunt prevazute bariere, accesul

prin aceste bariere fiind permis astfel cum este prevazut in planuri numai autovehiculelor speciale apartinand pompierilor si numai in caz de incendiu.

Mentionam ca in fazele ulterioare ale aprobarii documentatiei vor fi clarificate si traseele pentru aprovizionare în incinta obiectivului nostru de investitii, fără prejudicierea proprietății învecinate, pentru anumite sectoare de drumuri urmand a se stabili reglementări specifice, în special interdicții de acces a autovehiculelor cu tonaj mare, prin amplasarea indicatorului: „*Accesul interzis vehiculelor cu masă mai mare de ... tone, cu excepția autovehiculelor speciale pentru intervenție în caz de incendiu*”.

Referitor la obiectia formulata la punctul 4

Petenta sustine ca *este prejudiciata si prin pierderea terenului pe care urmeaza a fi plantata perdeaua vegetala desenata (sic!) pe proprietatea Petentei, perdeaua vegetala care ar trebui plantata pe terenul EUROPE LOGISTICS S.R.L.*

Perdeaua de vegetatie in discutie a fost preluata in planurile documentatiei de urbanism propusa de EUROPE LOGISTICS S.R.L. din chiar documentatia PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016, invocata de Petenta. EUROPE LOGISTICS S.R.L. nu a facut decat, asa cum chiar petenta spune *sa deseneze* ceea ce era prevazut pe proprietatea Petentei aprobat prin H.C.L. nr. 152/26.05.2016. Pe planșa „Conceptul propus” în incinta studiată sunt prevăzute panouri de protecție în jurul curților de serviciu și soluția de protecție fonică și vizuală nu este dependentă de realizarea *perdelei de vegetație*.

Cu privire la aceasta *perdea de vegetatie* mentionam ca in discutiile anterioare pe care subscrisa le-am avut cu Petenta pe acest aspect, EUROPE LOGISTICS S.R.L. s-a oferit chiar sa suporte costurile plantarii acesteia.

Referitor la obiectia formulata la punctul 5

Petenta sustine ca „*solutia propusa pentru asigurarea accesului de pe Calea 6 Vanatori nu este deloc functionala*” si ca „*iesirea drumului de aprovizionare in Calea 6 Vanatori – desenata pur si simplu ca un unghi de 90 grade, fara nicio banda de viraj/accelerare – este complet nefunctionala si va determina in permanenta blocarea Carii 6 Vanatori (inclusiv blocarea (sic!) drumului nostru adiacent, destinat traficului in zona rezidentiala.*”

In primul rand, mentionam ca drumul adiacent *destinat traficului in zona rezidentiala* mentionat de Petenta nu exista in acest moment, nici in realitate, nici pe vreo reglementare, astfel incat Petenta nu are reglementat un acces de pe Calea 6 Vanatori catre zona rezidentiala. Zona rezidentiala are prevazut doar accese din Calea Aurel Vlaicu si Strada Rosiori.

Desi din aceasta obiectie aparent ar reiesi preocuparea Petentei pentru asigurare fluentei circulatiei pe Calea 6 Vanatori, in fapt, tocmai existenta a doua drumuri *adiacente* (respectiv un viitor drum destinat traficului in zona rezidentiala dezvoltata de Petenta si altul perimetral terenului obiectivului nostru de investitii) cu iesire in Calea 6 Vanatori ar conduce la blocarea circulatiei in intersectia respectiva prin conflictele de trafic care nu ar putea fi solutionate.

In ceea ce priveste necesitatea unei benzi de viraj/accelerare la iesirea drumului de aprovizionare in Calea 6 Vanatori, mentionam ca traseele de circulatie si intersectiile aferente propuse de EUROPE LOGISTICS S.R.L. in documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate au la baza Studiul de trafic realizat printr-o firma specializata in acest scop.

Contrar celor sustinute de Petenta, nu este necesar sa se prevada o banda de viraj la dreapta spre sensul giratoriu de pe Calea 6 Vanatori, atat timp cat o astfel de cerinta nu a existat din partea Comisiei Tehnice de Circulatie la momentul emiterii autorizatiei de construire nr. 641/17.07.2012 pentru un obiectiv de investitii similar.

Nu in ultimul rand trebuie subliniat si faptul ca proiectul obiectivului de investitii care urmeaza a fi dezvoltat de EUROPE LOGISTICS S.R.L. va fi oricum supus din nou analizei Comisiei tehnice de Circulatie, care va aprecia daca este sau nu necesara actualizarea Studiului de trafic. Referitor la obiectia formulata la punctul 6

Petenta sustine ca „*nefunctionale sunt si curtile de servicii si aprovizionare (...) ale caror dimensiuni mult prea reduse nu vor permite intoarcerea vehiculelor de mare tonaj astfel incat iesirea lor din incinta sa se faca tot pe Calea 6 Vanatori*” fiind astfel „*evidenta intentia EUROPE LOGISTICS S.R.L. de a directiona iesirea traficului greu de pe drumul sau de aprovizionare spre drumul colector proprietatea noastra (n.n. – a petentei) spre Calea Aurel Vlaicu*”.

In primul rand mentionam ca, astfel cum am aratat mai sus, accesul autovehiculelor de aprovizionare pe drumul perimetral cu acces controlat dinspre Calea 6 Vanatori spre Calea Aurel Vlaicu prin utilizarea drumului colector proprietatea Petentei nu este posibil intrucat este restrictionat prin doua bariere, accesul prin acestea fiind permis doar autovehiculelor speciale de interventie apartinand pompierilor, in caz de incendiu.

In al doilea rand, aratam ca dimensiunile curtilor de servicii si aprovizionare au fost calculate de proiectanti avand in vedere caracteristicile date de producatori pentru autovehiculele de aprovizionare pentru transport marfă, si sunt conforme cu prescriptiile date de viitori chiriasi ai spatiilor din centrul comercial, in functie de activitatea pe care acestia urmeaza sa o desfasoare in centrul comercial.

In ceea ce priveste *disconfortul creat locatarilor de zgomotul specific zonei de aprovizionare si noxele produse de vehiculele de aprovizionare prin amplasarea curtilor de servicii si aprovizionare la limita de proprietate cu cartierul*, mentionam in acest sens ca in afara *perdelei de vegetatie desenata pe proprietatea Petentei*, mentionata chiar de catre Petenta, in planurile obiectivului de investitii dezvoltat de EUROPE LOGISTICS S.R.L., la limita dintre cele doua proprietati, sunt prevazute panouri fonoabsorbante de tipul celor folosite la aeroporturi sau de-a lungul autostrazilor.

Referitor la obiectia formulata la punctul 7

Petenta se „*opune categoric modificarii solutiei reglementate prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016 (in vigoare) privind realizarea sensului giratoriu de pe drumul colector dinspre Calea Aurel Vlaicu*” pe considerentul ca propunerea de modificare a amplasamentului sensului giratoriu – si anume simetric fata de limita de proprietate – afecteaza unul din blocurile de locuinte a carui amplasament „*este expres stabilit prin PUZ-ul aprobat*”.

Astfel cum am aratat mai sus in raspunsul nostru la obiectia nr. 1, valabilitatea documentatiei de urbanism PUZ aprobata prin HCL nr. 152/26.05.2016 s-a prelungit prin efectul legii DOAR pentru acele investitii pentru care în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare. Prin urmare, in situatia in care Petenta nu a demarat în timpul perioadei de valabilitate a PUZ aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, procedura de obtinere a autorizatiei de construire si pentru blocurile de locuinte, nu exista PUZ aprobat pentru amplasamentul blocului de locuinte pretins a fi afectat de propunerea de modificare a amplasamentului sensului giratoriu de pe drumul spre Calea Aurel Vlaicu.

Mentionam aici, cu referire la toate obiectiile formulate de Petenta care privesc aspecte care tin de organizarea traficului aferent obiectivului de investitii care urmeaza a fi dezvoltat de catre EUROPE LOGISTICS S.R.L., ca toate solutiile definitive de trafic vor fi stabilite in conformitate cu avizul Comisiei Tehnice de Circulatie, ce va fi obtinut in acest sens, în etape ulterioare obținerii avizului de oportunitate.

Referitor la obiectia formulata la punctul 8

Petenta considera *inacceptabila modificarea profilului stradal de pe Calea Aurel Vlaicu prin amenajarea peste trotuar si pista de biciclete a unui drum cu doua benzi de circulatie care vireaza spre incinta EUROPE LOGISTICS S.R.L.*

Petenta se afla din nou in eroare. Pista de biciclete *nu va fi „obturata si traversata de o cale de acces pentru trafic greu*”, astfel cum sustine Petenta, intrucat astfel cum am aratat mai sus in raspunsul nostru la obiectiile nr. 3 si 6, accesul dinspre Calea Aurel Vlaicu nu este destinat traficului greu, ci doar autovehiculelor clientilor centrului comercial care vor fi dirijati in sensul

giratoriu catre spatiile comerciale din complex, trecerea mai departe catre drumul perimetral cu posibila intentie a acestora de a folosi iesirea spre Calea 6 Vanatori fiind blocat cu bariere, asa cum arata planul depus pentru obtinerea avizului de oportunitate.

Sectoarele de drumuri care asigura legatura cu Calea Aurel Vlaicu pot avea reglementări, în special interdicții de acces a autovehiculelor cu tonaj mare, prin amplasarea indicatorului: „Accesul interzis vehiculelor cu masă mai mare de ... tone, cu excepția autovehiculelor speciale pentru intervenție în caz de incendiu”.

Profilul stradal de pe Calea Aurel Vlaicu nu se modifica, drumul nefiind amenajat „peste trotuar si pista de biciclete”. Dimpotriva, in planurile de amplasare a centrului comercial, EUROPE LOGISTICS S.R.L. a prevazut o retragere a cladirilor fata de limita proprietatii, prin care se asigura nu doar continuitatea trotuarului si pistei de biciclete, ci si largirea spatiului alocat acestora, pe toata latimea iesirii centrului comercial la Calea Aurel Vlaicu.

CONCLUZII

In final, precizăm că propunerile pentru accesul rutier și pietonal la incinta obiectivului de investitii care va fi dezvoltat de EUROPE LOGISTICS S.R.L. reprezintă aspecte care nu determină oportunitatea investiției, urmând să fie reglementate conform prevederilor ce vor fi impuse prin avizul emis de Comisia Tehnica de Circulatie în următoarea etapă de elaborare a documentației de urbanism.

Avand in vedere considerentele mai sus prezentate, apreciem ca sunt nefondate si necorespunzatoare realitatii obiectiile formulate de societatea BLOC 09 ARED Kft in cadrul procedurii de informare si consultare a populatiei cu privire la documentatia depusa de EUROPE LOGISTICS S.R.L. in scopul obtinerii avizului de oportunitate pentru elaborarea PUZ „Ansamblu Cladiri Comerciale si pentru Servicii”, drept pentru care solicitam sa nu fie avute in vedere in luarea deciziei privind emiterea avizului de oportunitate.

Asa cum Petenta a precizat in raspunsul sau transmis prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Arad sub nr. 45911 din 16.07.2014, si EUROPE LOGISTICS S.R.L. este dispusa la „gasirea unor solutii de trafic care sa avantajeze ambele incinte, cu alocarea de catre cei doi investitori a unor suprafete de teren si fonduri necesare direct proportionale cu avantajele obtinute”.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 31.10.2019.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.17816/05.03.2020, 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 16.03.2020;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 16.03.2020 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, 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 30.03.2020 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 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: BLOC 09 ARED KFT SRL, SC VALMETAL SRL, CNC CFR SA, Autogara TRANSDARA Arad, ASTRA RAIL INDUSTRIES SA, Universitatea Aurel Vlaicu Arad, SC BLOC 15 ARED SRL, SC LAZAR & SOHNE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

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

Prin adresa înregistrată cu nr. 21590/19.03.2020, Direcția Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Primăriei Municipiului Arad, transmite următoarele observații:

“Având în vedere adresa dvs. nr. ad. 17816/A5/13.03.2020, prin prezent vă aducem la cunoștință că în urma încheierii Contractului de uz și servitute nr. 76732/07.10.2019 pentru lucrarea “Extindere conductă și branșamente gaze naturale presiune medie și redusă”, lucrarea propusă pe Calea Aurel Vlaicu nr. 14, beneficiar SC Europe Logistics SRL, comunicat operatorului economic – DELGAZ GRID – în vederea semnării în 2 (două) exemplare originale, un exemplar în original nu a fost restituit autorității locale ca parte contractantă.

Astfel, la data prezentei, considerăm că pentru locația mai sus amintită nu există constituit cu titlu gratuit de către Proprietar în favoarea Beneficiarului, a dreptului de uz și servitute asupra unui teren, proprietate a Municipiului Arad. ”

Adresa nr. 21590/19.03.2020 a Direcției Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Primăriei Municipiului Arad este înaintată în copie inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 26.03.2020, în vederea formulării unui răspuns.

Prin adresa înregistrată cu nr. 23884/31.03.2020, Direcția Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Primăriei Municipiului Arad, face următoarea clarificare:

“Având în vedere adresa noastră nr. 21590/19.03.2020 privind lucrarea de extindere conductă și branșamente gaze naturale presiune medie și redusă, de pe Calea Aurel Vlaicu nr. 14, facem următoarea clarificare:

Beneficiarul acestei lucrări nu este SC Europe Logistics SRL, cum în mod eronat a fost stipulat în adresa menționată mai sus, ci BLOC 09AED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD, prin SC DELGAZ GRID SA. ”

Prin adresa înregistrată cu nr. 23261/27.03.2020 BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD, transmite următoarele observații:

“Subscriesele Societăți: BLOC 09 ARED Kft, persoană juridică maghiară, cu sediul în Budapesta, 1055, str. Szalay nr. 4, etaj 6, Ungaria, înregistrată la Registrul Societăților din Ungaria sub nr. 01-09-975848, prin BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD, cu sediul în mun. Arad, str. Poetului, nr. 1C, Clădire Birouri ARED, Birou nr. 1D, jud. Arad, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad, sub numărul J02/1478/2018, având CUI RO 39862443 și respectiv BLOC 15 ARED SRL, persoană juridică română, cu sediul în mun. Arad, str. Poetului nr. 1C, Clădire Birouri ARED, Birou nr. 1/M, jud. Arad, nr. de ordine în Registrul Comerțului J02/1495/2018, având CUI RO 39878253, *în calitate de vecini – proprietari ai imobilelor situate în mun. Arad, calea Aurel Vlaicu nr. 14 care formează incinta fostei fabrici IMAR*, prin avocat,

Având în vedere:

- Prevederile art. 37 pct. 2 din Ordinul nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Documentația PUZ “Construire ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii, amplasament mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, identificat prin extras CF 302429, beneficiar EUROPE LOGISTICS SRL” aflată la acest moment în *etapa de elaborare a propunerilor*,

Formulăm și susținem prezentele Observații față de documentația depusă:

1. Reiterăm observația formulată și în etapa anterioară vis-a-vis de faptul că investitorul Europe Logistics SRL propune amplasarea căii de acces pentru traficul greu care va asigura aprovizionarea centrelor comerciale exact pe limita de proprietate cu imobilele noastre, fără a ține cont de faptul că pe proprietatea noastră este în curs de dezvoltare un proiect imobiliar de locuințe colective și individuale.

Această propunere contravine dispozițiilor art. 1.11 din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, care impun a se evita ca construcțiile de locuințe să se învecineze în mod direct cu surse producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații, cum sunt arterele de trafic greu. Iar sub acest aspect, chiar dacă nu se ține încă cont de noul PUZ – Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14 aflat în curs de elaborare de către subscrisa BLOC 09 ARED Kft, *trebuie totuși avută în vedere reglementarea urbanistică existentă*, aprobată prin HCL nr. 152/26.05.2016, care prevede amplasarea de locuințe individuale pe terenurile proprietatea noastră în imediata vecinătate a limitei de proprietate.

Considerăm astfel în continuare că este posibilă și necesară regândirea modului de reglementare a circulației pentru trafic greu în incinta proprietății investitorului EUROPE LOGISTICS SRL, astfel încât arterele de circulație pentru trafic greu și zonele de andocare să fie amplasate în altă parte, și *nu* în imediata vecinătate a zonei rezidențiale.

2. În strânsă legătură cu observația de al punctul precedent, considerăm că dacă investitorul EUROPE LOGISTICS SRL propune amplasarea căii de acces pentru trafic greu la limita de proprietate cu imobilele noastre, ar fi fost obligatoriu să propună, ca minimă compensație, *realizarea pe terenul proprietatea sa a unei perdele de vegetație pe întreaga lungime a căii de acces propuse*, pentru a asigura o minimă protecție a locuințelor ce se vor realiza în imediata vecinătate față de zgomotul și noxele produse de traficul greu de pe drumul de aprovizionare.

Or, dacă în etapa precedentă investitorul EUROPE LOGISTICS SRL a prevăzut o astfel de perdea vegetală (dar pe terenul proprietatea noastră, încălcând dreptul nostru de proprietate), în actuala etapă perdeaua vegetală este eliminată aproape în totalitate, ea fiind menținută doar pe cca. 30% din lungimea căii de acces.

3. Referitor la calea de acces propusă de pe Calea 6 Vânători, solicităm respectuos ca la elaborarea propunerii de reglementare a profilului stradal să se țină cont de *necesitatea asigurării continuității pistei de biciclete*, care trebuie reprezentată în mod explicit în propunerea de reglementare.

Formulăm această solicitare având în vedere faptul că în noul nostru cartier rezidențial urmează a fi realizate un număr de cca. 2.500 locuințe, iar din dorința noastră de a încuraja un ambient și un stil de viață sănătos noul cartier rezidențial – care va avea, de asemenea, un acces pe Calea 6 Vânători – va fi prevăzut cu o întregă rețea de piste de biciclete, a căror continuitate trebuie asigurată și în continuare pe drumurile publice.

În acest sens, menționăm și faptul că în cadrul procedurii de aprobare a noului PUZ aferent cartierului nostru rezidențial, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre – Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat deja favorabil propunerea noastră de reglementare a circulației din cartier și a conexiunilor cu drumurile publice (aviz nr. 14565/19.03.2020), prin acest aviz fiind aprobată inclusiv *realizarea unei legături ciclistice între pista de biciclete existentă pe Calea Aurel*

Vlaicu și Calea 6 Vânători (respectiv asigurarea continuității pistei de biciclete inclusiv pe Calea 6 Vânători).

Astfel, dat fiind că realizarea unor legături ciclistice neîntrerupte reprezintă un obiectiv de interes local extrem de important pentru fluidizarea circulației și pentru protejarea mediului, rugăm să solicitați investitorului să *coreleze soluția de circulație propusă* cu cea avizată prin avizul sus-menționat, în sensul de a asigura ca profilul stradal propus pe Calea 6 Vânători, pe latura vestică, să prevadă continuitatea pistei de biciclete cu două sensuri de circulație ca lățime egală, în prelungirea celei de pe Calea Aurel Vlaicu”

Sesizarea este înaintată inițiatorului și elaboratorului documentației, în copie, la data de 31.03.2020, în vederea formulării unui răspuns.

Prin adresa înregistrată cu nr. 24990/06.04.2020 SC EUROPE LOGISTICS SRL, transmite următorul răspuns:

“Subscrisa, societatea EUROPE LOGISTICS S.R.L., cu sediul în București, B-dul Vasile Milea, nr. 4, et. 2, camera 4, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/17788/2006, C.U.I. RO 19167949, reprezentată legal prin Doron Klein și Gabriela Alexe, urmare a adresei transmise de Dumneavoastră, cu numărul mai sus menționat, prin care ne-ați comunicat obiecțiile formulate de societatea BLOC 09 ARED Kft în cadrul procedurii de informare și consultare a populației – etapa a II-a - cu privire la documentația P.U.Z. și R.L.U. „*Ansamblu Clădiri Comerciale și pentru Servicii*”, amplasament Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Municipiul Arad, depusă de EUROPE LOGISTICS S.R.L., regăsiți în continuare răspunsul nostru la obiecțiile transmise de societatea BLOC 09 ARED Kft.

Referitor la obiecțiile formulate la punctul 1 și 2

În conformitate cu propunerile din documentația publicată de Serviciul de Dezvoltare Urbană, pentru BLOC 09 ARED Kft, pe website-ul Primăriei Arad, urmărind link http://www.primariaarad.ro/html/ron/temp/birouautorizatii/19/etII_A_08noi2019_BLOC_ARED_09.pdf, consultată în prealabil, drumul perimetral privat, propus pe proprietatea EUROPE LOGISTICS S.R.L., se învecinează cu U.T.R. M, funcțiuni mixte - activități comerciale, servicii și locuire colectivă.

Citând din „Caracterul zonei”, descris în R.L.U., „*Zona este formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuire colectiva înalte, dispuse peste o structură (dală urbană) cu S/D+P+IE sau maxim 2E, niveluri ce adăpostește spații cu funcțiuni comerciale, servicii și zone ample în care sunt amenajate parcări multi etajate*”, și nu din zone de locuințe individuale sau zone exclusiv de locuințe colective.

Prin urmare, drumul perimetral propus pentru aprovizionare se învecinează cu funduri de curți în care sunt propuse a fi amplasate construcții cu spații de servicii și comerț la primele două niveluri, maxim primele 3.

De altfel configurația nivelurilor cu funcțiuni de locuire colectivă deasupra acestor dale comerciale și pentru servicii, se va face, conform aceluiași R.L.U., cu retragerea a cel puțin jumătate din înălțimea nivelului față de limita posterioară, fapt care asigură constant retragerea față de drumul perimetral de aprovizionare.

Regimul drumului perimetral propus se încadrează, cel mult, conform Ordonanței nr. 43/1997 la art. 9, lit. d) în „străzi de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus” și nu poate fi considerată o arteră de trafic greu.

În plus trebuie avut în vedere că se vor respecta prevederile art. 7 din H.C.L.M. Arad nr. 303 din 30 septembrie 2016 (<http://www.primariaarad.ro/files/hotariri/h8168.pdf>) privind aprobarea Regulamentului de acces și circulația utilajelor și a autovehiculelor de transport marfă cu masa maximă autorizată mai mare de 3,5 t în municipiul Arad, în special intervalul orar pentru

aprovizionare, drept care nu se poate interzice amplasarea drumului perimetral odată respectate toate obligațiile și măsurile impuse.

În suplimentarea măsurilor de protecție a zonelor preponderent rezidențiale învecinate se observă ca prin documentația din Etapa II de elaborare a propunerilor, a EUROPE LOGISTICS S.R.L., s-a propus amplasarea de panouri de protecție vizuală fonoabsorbante pe toată lungimea limitei de proprietate spre zona cu funcțiuni mixte propusă, și a unui aliniament de spații verzi și plantate până la limita carosabilului drumului perimetral. În zona de aliniament se pot planta arbuști înalți cu creștere rapidă și creștere controlată a rădăcinilor (e.g. THUJA OCCIDENTALIS COLUMNARIS).

Referitor la obiecția formulată la punctul 3

În lipsa unei documentații anexate la sesizare, am solicitat Comisiei de Sistematizare partea scrisă și desenată care a stat la baza obținerii Avizului nr. 14565/19.03.2020, amintit de BLOC 09 ARED Kft, din analiza căreia am observat că nu există exprimată intenția de reconfigurare a profilului existent al străzii Calea 6 Vânători, în vederea realizării unei piste de biciclete pe domeniul public pe latura vestică a acesteia, care să oblige la asigurarea unei continuități în dreptul terenului EUROPE LOGISTICS SRL.

Astfel, se poate observa ca potrivit propunerilor BLOC 09 ARED Kft, pista de biciclete propusă în incinta învecinată nu se racordează la o pistă de biciclete pe Calea 6 Vânători existentă sau propusă, pista de biciclete propusă în incinta învecinată sfârșind în trotuar.

Prin urmare circulația biciclistă din incinta BLOC 09 ARED Kft se va supune la intrarea pe trotuarul de pe Calea 6 Vânători regulilor pentru circulația pietonală în condiții de siguranță, precum și legislației și normelor în vigoare privind circulația pe drumurile publice.”

Răspunsul Europe Logistics SRL este înaintat în copie la data de 10.04.2020 către BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD.

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.Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17.08.2020

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ & RLU AFERENT „CONSTRUIRE ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE SI PENTRU SERVICII”
AMPLASAMENT:	Intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14 Identificat prin C.F. nr. 302429 Arad
BENEFICIAR:	S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro arh. ANA-MARIA SÎRBU
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	PUZ - ETAPA III
DATA ELABORĂRII:	AUGUST 2020

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire al unui ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Municipiului Arad și de actuala strategie de dezvoltare urbană a administrației locale. Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită la comanda EUROPE LOGISTICS S.R.L., cu sediul în București, sectorul 6, b-dul Vasile Milea, nr. 4E, etaj 2, camera 4.

Incinta studiată, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a EUROPE LOGISTICS S.R.L., măsoară suprafața totală de **79.962,00mp** conform acte – Extras CF nr. 302429 Arad, nr. cad. 11084, și este liberă de construcții, fostele clădiri fiind demolate și radiate din CF.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu terenuri având destinația conform P.U.G., U.T.R. 40, subzonă funcțională I40a - unități industriale nepoluante, în zonă destinată construirii de spații comerciale și pentru servicii (hipermagazin, supermagazin, galerii comerciale de tip promenadă, bricolaj ș.a.), respectiv sedii administrative și pentru turism, organizate în jurul unei platforme comune pentru parcare, amenajată la nivelul solului, cu accese atât din Calea Aurel Vlaicu, cât și din Calea 6 Vânători.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1093 / 10 IUN. 2019** eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru imobilul - teren situat în partea nordică a intravilanului municipiului Arad, la intersecția dintre Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători – parte din fosta incintă IMAR S.A..

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L., care în calitate de inițiator al prezentei solicitări, dorește înaintarea documentației și obținerea Raportului de Informare în Etapa II de elaborare a propunerilor, ce vizează dezvoltarea amplasamentului menționat mai sus.

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală comercială și de servicii:

- Construcții noi – Ansamblu comercial :

Corp 1 - Centru comercial – Bricolaj (comerț - regim de înălțime Parter+ 1E partial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 2 - Centru comercial - Hipermagazin & Galerie comerciala (comerț - regim de înălțime Parter+1Epartial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 3 - Centru funcțiuni mixte - comerț + servicii (comerț / spații birouri / servicii hoteliere / ș.a.m.d. - regim de înălțime 2S+Parter+8E, H max=35,00 m)
Corp 4 - Centru comercial – de tip promenadă , clădire bandă comercială, în aer liber (comerț - regim de înălțime Parter+1E (supanta), H max=15,00 m)

- 4 Corpuri de clădiri pentru comerț + servicii (comercial / birouri / hotel):
- Regim maxim de înălțime P+1Etaj parțial (supantă), Hmax=15,00m / 2S+P+8E, Hmax=35,00m;
- Sc max. admis = 55.973,40mp, Scd max. admis = 239.886,00mp;
- Sc min. admis = 23.988,60mp, Scd min. admis = 25.587,84mp;
- Împrejmuire perimetrală parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, Hmax=25,00m;

- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 3,50m, respectiv min. 9,00 pentru transport marfă;
- Amenajarea acceselor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

P.O.T. min. propus: 30,00%

P.O.T. max. propus: 70,00%

C.U.T. min. propus: 0,32

C.U.T. max. propus: 3,00

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea unei investiții imobiliare, sub forma unui ansamblu de clădiri cu destinație comercială și pentru servicii (hipermagazin, galerii comerciale de tip promenadă, magazin materiale bricolaj ș.a.), cu regim de înălțime Parter + 1E partial (supantă),

organizate în jurul unei platforme comune pentru parcare, amenajată la nivelul solului, cu accese atât din Calea Aurel Vlaicu, cât și din Calea 6 Vânători. În partea de sud-vest a incintei, de-a lungul Căii Aurel Vlaicu, este prevăzută o suprafață pe care opțional se poate realiza un proiect cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E și înălțime de până la 35m, cu parcare subterană, având funcțiuni comerciale și pentru servicii – comercial / birouri / hotel. Corpurile de clădiri vor fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze în mod negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătăților și mediului. Funcțiunile comerciale și pentru servicii vor interacționa și vor fi deservite de un parcaj comun.

Retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate vor fi de 5,00m, pe toate laturile terenului. Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare.

Similar cu soluția din PUZ aprobat anterior, se propune amenajarea a patru accese carosabile la obiectivul studiat, două din Calea Aurel Vlaicu și două din Calea 6 Vânători. De asemenea se mai propune amenajarea unei bretele cu sens unic de circulație paralelă cu Calea 6 Vânători pe care se va circula doar pentru aprovizionare cu marfă a centrului comercial ce va fi amenajat în Corpul 04, de către autovehicule cu masa de sub 3,5 t.

Accesul rutier principal propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit de clienții spațiilor comerciale și va fi realizat prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumului de acces principal și Calea Aurel Vlaicu, intersecție ce va fi doar cu relație de viraj de dreapta atât pentru intrare cât și pentru ieșire.

Accesul rutier secundar propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit pentru intrare în parcare subterană propusă spre amenajare în subsolul Corpului 03, pentru aprovizionare de către autovehicule cu masa de sub 3,5 t și pentru accesul clienților și angajaților.

Accesul rutier secundar va fi amenajat prin realizarea unei benzi suplimentare la drumul de acces aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.2018 și prin amenajarea unei intersecții în „T” semaforizată cu Calea Aurel Vlaicu, intersecție ce va fi cu relație de viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea va fi doar cu relație de viraj la dreapta.

Totodată se propune amenajarea unei treceri pentru pietoni semaforizată perpendiculară pe Calea Aurel Vlaicu în zona accesului rutier secundar, semafoarele urmând a fi sincronizate cu semafoarele de la intersecția în „T” propusă și celelalte intersecții de pe Calea Aurel Vlaicu existente în zonă.

Accesul rutier principal propus din Calea 6 Vânători va fi folosit de clienții spațiilor comerciale și va fi realizat prin amenajarea unei intersecții tip „girație” între drumului de acces principal și Calea 6 Vânători. Accesul rutier secundar propus din Calea 6 Vânători va fi folosit pentru aprovizionarea spațiilor comerciale și pentru accesul angajaților, urmând a fi realizat prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumului de acces secundar și Calea 6 Vânători, intersecție ce va fi cu relație de viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea va fi doar cu relație de viraj la dreapta.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. 40, P.U.G. Arad, aprobat prin HCLMA nr. 502 / 2018.
- Studiu de trafic pentru proiectul „AFI PALACE ARAD”, întocmit de S.C. VELTONA S.R.L.

1.3.2. Surse de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Documentația cadastrală, întocmită de P.F.A. Handrea Bogdan-Petru;

- Studiu geotehnic, întocmit de S.C GEO PROIECT S.R.L.;
- Nu există, pentru amplasamentul studiat identificat prin C.F. nr. 302429 Arad, alte documentații de urbanism întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.

1.3.3. Alte surse de informații utilizate:

- Alte documentații de urbanism elaborate în zonă : „P.U.Z. – Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230 / 21 aug. 2007 ; „ P.U.Z. – Complex rezidențial și de servicii, calea Aurel Vlaicu, nr. 14, municipiul Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 152 / 26 mai 2016 ; „P.U.Z. – Construire Ansamblu cladiri comerciale și pentru servicii”, aprobat prin HCLM Arad nr. 108 / 11 mai 2012.
- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectanți în teren, precum și consultare cu autoritățile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele de temă.

Documentația de urbanism la faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și va tine cond de prevederile Legii nr. 350/2001 rep. cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv HGR 525 / 1996.

Documentațiile tehnice în vederea autorizării lucrărilor de construire se vor elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și Noul Cod Civil.

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului EUROPE LOGISTICS S.R.L. respectând condițiile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 1093 / 10 IUN. 2019**, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat este amplasat în nordul municipiului Arad, pe Calea Aurel Vlaicu la nr. 14, parte din amplasamentul fostului IMAR, în zonă cu destinație preponderent industrială, având în vedere prevederile actualului P.U.G. Industria, anacronică astăzi, nu prin obiectul de activitate, ci prin baza tehnologică și patrimonială supradimensionată, este depășită moral și fizic în raport cu dezvoltările actuale la nivelul zonei centrale municipiului Arad și în special la nivelul zonei studiate.

În consecință au fost inițiate și aprobate în ultimii ani o serie de noi documentații de urbanism ce au în vedere conversia funcțională a unor astfel de platforme industriale neperformante, categorie din care face parte și prezenta documentație. Majoritatea acestora propun zone cu funcțiuni mixte : comerț, servicii și locuire, venind în întâmpinarea noilor solicitări funcționale, menite să crească gradul de confort urban și implicit calitatea vieții locuitorilor săi.

De altfel, terenul studiat, amplasat la intersecția unor importante căi de circulație rutieră din municipiu, prezintă reale oportunități de valorificare a potențialului de care dispune.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în UTR. 40, în conformitate cu Regulamentul P.U.G. Arad aprobat, și este delimitat astfel:

- Nord : teren proprietate privată, având categoria de folosință : curți construcții în intravilan, aparținând BLOC 09 ARED KFT, identificat cu C.F. nr. 353317 Arad;

- Vest: teren proprietate privată, având categoria de folosință : curți construcții în intravilan, aparținând S.C. BLOC ARED S.R.L., identificat cu C.F. nr. 351395 Arad;
- Sud : Calea Aurel Vlaicu, domeniu public, pe teren identificat cu C.F. nr. 351422 Arad, respectiv terenuri proprietate privată a Statului Român, identificat cu C.F. nr. 319459 Arad, și S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.A., identificat cu C.F. nr. 312706 Arad ;
- Est : Calea 6 Vânători, domeniu public, pe teren fără contur cadastral, Autogara Transdara, pe teren fără contur cadastral, respectiv terenuri proprietăți private, având categoria de folosință : curți construcții în intravilan, aparținând S.C. VALMETAL S.R.L., identificate cu C.F. nr. 349978 și 349979 Arad, și aparținând C.N.C.F. CFR S.A., identificat cu C.F. nr. 340937 Arad.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat în zona nordică a Municipiului Arad, 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 sau din punct de vedere peisagistic.

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

Regimul climatic caracteristic Aradului este de tip continental moderat, cu influențe ale climatului submediteranean. Temperaturile medii anuale sunt de cca. 10°C. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are o valoare medie anuală de cca 560mm/mp, iar vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având predominant o orientare de la sud la est.

Terenul studiat este în momentul de față eliberat de construcțiile și dotările aferente care au aparținut fostului IMAR.

Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,70sec$.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic, întocmit de S.C. GEOPROIECT S.R.L., anexat la prezenta documentație.

2.4. CIRCULAȚIA

Calea Aurel Vlaicu reprezintă o arteră de circulație majoră în oraș, fiind legătura între zona centrală – gara – autogara și punctul de trecere al frontierei cu Ungaria, la Nădlac. Calea 6 Vânători asigură legătura dintre centura nordică a orașului și calea Aurel Vlaicu.

Calea Aurel Vlaicu în zona studiată se află în intravilanul municipiului Arad ca parte a drumului național DN 7E și este administrat de Primăria Municipiului Arad. Strada este în aliniament, cu partea carosabilă încadrată de borduri denivelate, zone verzi, piste pentru bicicliști și trotuare pietonale. Pe zona mediană a străzii pe o platformă distinctă se află două linii de tramvai. În zona intersecției cu Calea 6 Vânători sunt amenajate și peroane pentru urcare și coborâre în tramvai. Calea Aurel Vlaicu are în prezent șase benzi de circulație pentru autovehicule (câte trei benzi pe fiecare sens).

Calea Aurel Vlaicu are o îmbrăcăminte bituminoasă și o lățime a platformei rutiere pe fiecare sens de circulație de 10,50 m lățime (3 x 3,50 m), piste pentru bicicliști au o lățime de 2,00 m pe fiecare parte a străzii iar trotuarele pietonale au lățime variabilă cuprinsă între 2,00 m și 3,50 m pe fiecare parte.

Calea 6 Vânători în zona studiată se află în intravilanul municipiului Arad ca parte a drumului județean DJ 709B și este administrat de Primăria Municipiului Arad. Strada este în aliniament, cu

partea carosabilă încadrată de borduri denivelate, zone verzi și trotuare pietonale. Calea 6 Vânători are în prezent patru benzi de circulație pentru autovehicule (câte două benzi pe fiecare sens). Calea 6 Vânători are o îmbrăcăminte bituminoasă și o lățime a platformei rutiere de 14,00 m lățime (4 x 3,50 m) iar trotuarele pietonale au lățime variabilă cuprinsă între 1,50 m și 3,50 m pe fiecare parte.

Intersecția dintre Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători este semaforizată, la fel și trecerile pentru pietoni și bicicliști din zona intersecției de pe ambele străzi. Scurgerea apelor pluviale de pe carosabilul străzilor se face gravitațional în gurile de scurgere existente la marginea carosabilului. Din ambele străzi în zona studiată se află amenajate mai multe accese rutiere la obiectivele existente în zonă. Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Destinația, conform P.U.G. în subzona funcțională I40a este reglementată pentru unități industriale nepoluante, cu funcțiunea dominantă a zonei: activități industriale și de depozitare. Funcțiunile complementare admise zonei permit realizarea de spații comerciale pentru deservirea acesteia.

În zona proximală studiată se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 vânători;
- Zone / Subzone funcționale pentru unități industriale poluante;
- Zone cu funcțiuni mixte, rezidențială, comerț și servicii.

Terenul studiat nu este grevat de sarcini și este proprietatea privată a persoanei juridice EUROPE LOGISTICS S.R.L. conform extrasului C.F. nr. 302429 Arad.

În incinta studiată categoria de folosință a terenurilor este:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	EUROPE LOGISTICS S.R.L.	302429 Arad	79.962,00	-	curți construcții în intravilan

În prezent toate construcțiile ce au aparținut platformei industriale sunt demolate și terenul este liber de construcții. Aceste lucrări de desființare au fost realizate anterior întocmirii acestei documentații de urbanism și întărește tendința normală de conversie funcțională a zonei studiate.

Terenul este astfel la dispoziția inițiatorului pentru a propune o remodelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv în imediata vecinătate a acestuia fiind prezente rețele diverse după cum urmează:

2.6.1. Alimentare cu apă

De-a lungul celor două străzi, Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători, există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul celor două străzi, Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători, există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul celor două străzi, Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători, există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale și termoficare

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

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul celor două străzi, Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători, există de linii electrice subterane și aeriene de medie și joasă tensiune.

Parte dintre aceste trasee existente momentan pe terenul inițiatorului prezentei documentații de urbanism sunt propuse a fi deviate și re poziționate pe domeniul public, sau desființate, după caz. Prin P.U.Z. se inițiază astfel o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Disfuncționalitățile remarcate, din punct de vedere al protecției mediului, sunt legate de funcțiunea existentă în incinta studiată și în vecinătate – unități industriale. Acest aspect va fi ameliorat parțial prin implementarea propunerilor prezentului P.U.Z., deoarece va fi corectată o disfuncționalitate din zonă, aceea a prezenței funcțiunii industriale într-o arie preponderent rezidențială, respectiv pentru servicii și comerț în intravilanul municipiului.

Perspectiva pe termen mediu și lung de dezvoltare a incintei studiate este orientată spre funcțiunea de comerț și servicii.

Dezvoltarea de programe de comerț și servicii va avea astfel un impact pozitiv semnificativ asupra dezvoltării vecinătăților, deoarece necesitatea de a asigura astfel de funcțiuni în zonele adiacente celei de locuire este în continuă creștere, în special prin conversia platformelor industriale neperformante din oraș.

În zonă nu sunt prezente, de altfel, surse semnificative de poluare a mediului, în trecut pe amplasament desfășurându-se în principal activități din industria nepoluantă, dar ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, astfel că obiectivul de investiție propus va asigura o îmbunătățire din punct de vedere a protecției mediului, față de activitățile derulate anterior în incintă.

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe cele două căi de circulație rutieră.

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

În zona studiată există valori de patrimoniu, clădire cod AR-II-m-B-00585 – Fosta clădire administrativă a Fabricii „Astra”, monument de clasă B, situată în mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 43, conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și

Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, ce necesită protecție, dar care nu face obiectul prezentei documentații, deoarece incinta studiată nu aduce atingere acesteia. Zona nu are potențial balnear și turistic.

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Nu considerăm că populația din zonă va fi afectată negativ de realizarea unui ansamblu de clădiri pentru comerț și pentru servicii, zona fiind adecvată unor astfel de funcțiuni datorită densității populației aflată în creștere.

Investiția propusă va diversifica, prin urmare, serviciile oferite în zonă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiuni pentru comerț și servicii și despre conversia platformelor industriale.

Primăria Municipiului Arad și Consiliul Municipal, ca autorități locale au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și ale celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Astfel consultarea populației se va realiza prin anunțuri publice, în diferitele faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

Pornim astfel de la premisa că prezentul demers, care se dorește a fi o adaptare la noile cerințe ale pieții, a conceptului inițial, aprobat anterior în anul 2012, să vină în întâmpinarea populației, prin crearea unui nou centru de interes care să îmbunătățească oferta comercială și calitatea serviciilor din municipiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Transformarea vechilor zone industriale în ansambluri comerciale și pentru servicii este o consecință firească sub aspectul poziționării acestora în cadrul municipiului, amplasamente care, prin extinderea limitelor urbane sau devenit centrale și prin aceasta improprii activităților de producție. Calea Aurel Vlaicu este un exemplu potrivit în acest sens, ținând cont de reconversiile aprobate prin planuri urbanistice, respectiv de dezvoltările realizate până în prezent.

Urmând aceste tendințe, S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L. a inițiat în cursul anilor 2007 și 2012, dezvoltarea unui centru comercial de tip mall, clădiri pentru servicii și ansamblu rezidențial (2007), demersuri concretizate prin aprobarea a două documentații de urbanism și prin obținerea unei Autorizații de Construire nr. 303 / 19.03.2008 pentru Mall, parcare supraetajată și clădire de birouri. Datorită crizei economice și impactul acesteia pe piața imobiliară, proiectul inițial a fost anulat, în prezent terenul fiind în același stadiu ca în urmă cu cca. 12 ani.

Prin demersul de față se dorește din nou reluarea dezvoltării locației respective, pe baza unui concept similar celui din 2012, adaptat de altfel cerințelor actuale din domeniu. Acest concept, asemenea celui din 2012, prevede realizarea unui ansamblu de clădiri comerciale și pentru servicii, care vor putea fi construite în etape, în funcție de disponibilitatea potențialilor operatori / chiriași.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ARAD

Amplasamentul face parte din UTR 40, subzona funcțională I40a, destinată activităților industriale nepoluante.

În conformitate cu prevederile capitolului 1 – Generalități, prin Regulament la PUG sunt prezentate următoarele:

- Art.1** - *Tipuri de subzone funcționale*
L.M. - *zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2*
– LM40 - *subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban*
L.I. - *zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri*
– LI40a,b - *subzonă predominant rezidențială*
I.S. - *zonă pentru instituții publice și servicii de interes general*
– ISi40 - *subzonă construcții de învățământ*
I - *zonă unități industriale*
– I40a - *subzonă unități industriale nepoluante*
– I40b - *subzonă unități industriale poluante*

Art. 2 - *Funcțiunea dominantă a zonei*
Activități industriale și de depozitare.

Art. 3 - *Funcțiunile complementare admise ale zonei:*
Spații comerciale pentru deservirea zonei.

În conformitate cu prevederile capitolului 2 – Utilizarea funcțională, prin Regulament la PUG sunt reglementate următoarele:

Art. 4 - *Utilizări permise*
Se va autoriza execuția lucrărilor de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale și de servire.
Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare a clădirilor de locuit existente.
• *Subzonele: LM40; LI40a,b; ISi40; I40a,b*

Art. 5 - *Utilizări permise cu condiții*
Se va autoriza extinderea unităților industriale în incintele existente, cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri și a respectării normelor de protecție a mediului.

Art. 6 - *Interdicții temporare*
Nu sunt interdicții temporare.

Art. 7 - *Interdicții permanente*
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor.

În conformitate cu prevederile capitolului 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, prin Regulament la PUG sunt reglementate următoarele:

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - *Orientarea față de punctele cardinale*
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzona LMu40.

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

- *Subzonele: I40a,b*

Art. 9 - *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;*

– *parcaje, garaje;*

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- *Subzonele: I40a,b; ISi40; LI40a; LI40b*

Art.10 - *Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile*

– *Nu este cazul.*

Art. 11 - *Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.*

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții cu plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului.



- Subzonele: I40a; I40b

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgometelor și nocivităților) maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- Subzonele: LM40; I40a,b

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

– în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

– 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 a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- Subzonele: LM40; I40a,b

Art. 16 - Accese carosabile

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

– se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m 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.

- Subzonele: LM40; I40a,b
- Utilizări permise

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

- Subzonele: LM40; I40a,b
- Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: LM40; I40a,b
- Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

- Subzonele: LM40; I40a,b

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

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și 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.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- Subzonele: LM40; I40a,b
- Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Subzonele: LM40; I40a,b; ISi40
- Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere).
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.
- Subzonele: LM40; LI40a; LI40b

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- Subzonele: LM40; LI40a,b; ISi40

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

- Subzonele: LM40; I40a,b

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice edilitare 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.

- Subzonele: LM40; I40a,b

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LM40; I40a,b

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate
- Subzonele: LM40; I40a,b

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- Subzonele: LM40; I40a,b

Art. 23 - 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.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- Subzonele: LM40; I40a,b

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zonă exclusiv rezidențială 35%

Zone industriale:

– pentru construcțiile existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

– pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcțiile de locuințe în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Construcții industriale:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități industriale desfășurate pe o suprafață de 10-100m² un loc de parcare la 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m² un loc de parcare la 150m².
- Subzonele: LMu40; I40a,b

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

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

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- Subzonele: LM40; I40a,b

Art. 27 - Împrejmuiri

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

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

Subzonele: LM40; I40a,b

Anterior amplasamentul a făcut obiectul „PUZ Ansamblu Comercial, Servicii și Locuințe Colective”, aprobat prin HCLMA nr. 277 / 2007, respectiv „PUZ Ansamblu cladiri comerciale și pentru servicii”, aprobat prin HCLMA nr. 108 / 2012.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros și nu prezintă potențial de valorificare al cadrului natural în vreun fel, fondul plantațiilor existente fiind ne semnificativ și nu atrage o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii.

În acest sens se propune o asanare completă a terenului și o restructurare a zonelor neconstruite în spații verzi amenajate, intercalate armonios în ansamblul propus.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, respectând prevederile anexelor la R.G.U. aprobat prin HGR 525 / 1996 – minim 5% din suprafața terenului, iar autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei construcții. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul proiectului sunt propuse elemente necesare modernizării circulației perimetrice, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incinta precum și a locurilor de parcare aferente ansamblului.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Amenajare accese rutiere;
- Amenajare drum de incintă principal și platformă rutieră pentru parcare principală pentru clienți și vizitatori;
- Amenajare drumuri de incintă secundare și platforme rutiere pentru parcări secundare de serviciu și aprovizionare cu marfă;
- Amenajare parcări subterane pentru clienți și vizitatori la corpul 03;
- Amenajare trotuare pietonale.

3.4.1. Amenajare accese rutiere

Deservirea rutieră a obiectivului studiat urmează a se asigura din Calea Aurel Vlaicu și din Calea 6 Vânători. Amenajarea acceselor rutiere la obiectivul studiat se va realiza în conformitate cu prevederile normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600-2010, privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propune amenajarea a patru accese carosabile la obiectivul studiat, două din Calea Aurel Vlaicu și două din Calea 6 Vânători. De asemenea se mai propune amenajarea unei bretele cu sens unic de circulație paralelă cu Calea 6 Vânători pe care se va circula doar pentru aprovizionare cu marfă a centrului comercial ce va fi amenajat în Corpul 04, de către autovehiculele cu masa de sub 3,5 t.

Lucrările rutiere pentru realizarea accesului rutier principal din Calea Aurel Vlaicu prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumului de acces principal și Calea Aurel Vlaicu ce va asigura doar relația de viraj la dreapta pentru intrare și ieșire (cu viraj la stânga interzis), constă din următoarele:



- intrarea la obiectiv se va realiza prin amenajarea unei benzi de decelerare de 40,00 m lungime, cu lățime constantă de 3,00 m, racordată la marginea carosabilului existent al străzii printr-o pană cu lungimea de 20,00 m, bandă de decelerare racordată la drumul de acces în incintă cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 12,00$ m;
- ieșirea de la obiectiv se va realiza prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent al străzii cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m;
- amenajarea unei insule triunghiulare de separare a sensurilor de circulație intrare-ieșire la obiectiv, delimitată cu borduri denivelate pe care vor fi montați butoni reflectorizanți din sticlă, insulă retrasă cu 1,00 m față de marginea carosabilului existent al străzii;
- amenajarea drumului de acces principal în incintă cu două benzi de circulație (câte o bandă de circulație pe sens) separate de borduri denivelate și o zonă verde, fiecare bandă cu o lățime cuprinsă între 4,00... 5,50 m;
- refacerea pistei pentru bicicliști la o lățime de 2,00 m și a trotuarului pietonal la o lățime de minim 3,50 m, afectate de lucrările propuse pentru amenajarea accesului rutier;
- realizarea unei treceri pentru pietoni în dreptul accesului rutier propus pentru continuizarea traficului pietonal și a bicicliștilor de pe partea dreaptă a străzii;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Calea Aurel Vlaicu s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe Calea Aurel Vlaicu;
- refacerea bordurilor și a zonelor verzi afectate de lărgirea carosabilului existent;
- amenajarea accesului rutier se va realiza cu o structură rutieră asemănătoare ca cea existentă pe Calea Aurel Vlaicu, cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic; în vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea un geocompozit antifisură cu lățimea de 1,00 m.

Prin accesul rutier principal din Calea Aurel Vlaicu autoturismele care circulă pe Calea Aurel Vlaicu dinspre est (centrul orașului) spre vest vor putea intra în parcare principală pentru clienți propusă spre realizare în incinta obiectivului studiat prin P.U.Z. . Banda pentru revenire în Calea Aurel Vlaicu a drumului de acces principal, va fi folosită atât de autoturismele care ies din parcare principală pentru clienți cât și de autoturismele care ies din parcare subterană de sub Corpul 03 și autovehiculele ce vor aproviziona Corpul 03 ce au masa sub 3,5 t.

Lucrările rutiere pentru realizarea accesului rutier secundar din Calea Aurel Vlaicu prin amenajarea unei intersecții în „T” semaforizată între drumul aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.2018 și Calea Aurel Vlaicu, intersecție ce va asigura relație cu viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea de pe drumul de acces aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.2018 va fi doar cu relație de viraj la dreapta (cu viraj la stânga interzis), constă din următoarele:

- intrarea la obiectiv se va realiza prin amenajarea unei benzi suplimentare de circulație pe sensul Calea Aurel Vlaicu – incintă obiectiv studiat pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului S.C. EUROPE LOGISTIC S.R.L., bandă ce va fi paralelă cu banda din dreapta a drumului aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.2018 pe lungimea de 50,00 m, apoi direcția benzii se va schimba spre dreapta printre corpurile 03 și 02 și se va termina în drumul de incintă



ce asigură ieșire din parcare principală, drum prin care se ajunge la accesul rutier principal și apoi în Calea Aurel Vlaicu;

- intrarea cu viraj de dreapta se va realiza prin racordarea benzii suplimentare propusă spre realizare în dreapta drumului aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.2018, direct la marginea carosabilului existent al străzii cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 9,00$ m;
- amenajarea unei benzi pentru stocaj înaintea efectuării virajului la stânga cu lungimea de 40,00 m, prin transformarea celei de-a treia benzi de circulație de pe Calea Aurel Vlaicu de lângă liniile de tramvai sensul de circulație vest – est ca bandă pentru viraj la stânga până la intersecția în „T” cu drumul aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.201, bandă ce va avea o lățime constantă de 3,50 m și va fi racordată cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 12,00$ m la axa drumul de acces și va trece peste liniile de tramvai existente;
- ieșirea de la obiectiv se va realiza doar cu viraj de dreapta prin racordarea drumului aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.201 direct la marginea carosabilului existent al străzii cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 9,00$ m;
- drumul aflat în curs de execuție autorizat prin A.C. nr.1284 din 19.11.201 va fi realizat conform proiectului autorizat cu două benzi de circulație (câte o bandă de circulație pe sens) și cu banda suplimentară propusă pentru realizarea accesului rutier secundar la obiectivul studiat prin documentația de față;
- refacerea pistei pentru biciclisti la o lățime de 2,00 m și a trotuarului pietonal la o lățime de minim 3,50 m, afectate de lucrările propuse pentru amenajarea accesului rutier;
- realizarea unei treceri pentru pietoni în dreptul accesului rutier propus pentru continuizarea traficului pietonal și a bicicliștilor pe partea dreaptă a străzii și a unei treceri pentru pietoni perpendiculară pe Calea Aurel Vlaicu, ambele treceri vor fi semaforizate și vor fi sincronizate cu celelalte semafoare;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Calea Aurel Vlaicu s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, precum și prin amplasarea de semafoare, asigurând prioritate pentru traficul de pe Calea Aurel Vlaicu;
- refacerea bordurilor și a zonelor verzi afectate de lărgirea carosabilului existent;
- amenajarea accesului rutier se va realiza cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe Calea Aurel Vlaicu, cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic; în vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea un geocompozit antifisură cu lățimea de 1,0 m.

Prin accesul rutier secundar din Calea Aurel Vlaicu autoturismele care circulă pe Calea Aurel Vlaicu pe ambele sensuri de circulație vor putea intra în parcare subterană propusă spre realizare sub Corpul 03 și în parcare principală pentru clienți propusă spre realizare în incinta obiectivului studiat prin P.U.Z. . Accesul rutier secundar va fi folosit și de către autovehiculele ce vor aproviziona Corpul 03 ce au masa sub 3,5 t și pentru acces la parcare personal aferentă Corpului 02.

Lucrările rutiere pentru realizarea accesului rutier principal din Calea 6 Vânători prin amenajarea unei intersecții tip girație între drumului de acces principal și Calea 6 Vânători, care va funcționa cu un

regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu, constă din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 9,00$ m, ce va include în partea centrală o zonă verde, apoi un taluz pavaj cu lățimea de 1,00 m și o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,00 m, inclusă în insula centrală; centrul insulei va fi amplasat la distanța de 10,00 m spre stânga față de axa străzii Calea 6 Vânători, pentru ca lucrările de lărgire a străzii Calea 6 Vânători să nu depășească limita din prezent a străzii pe partea dreaptă;
- în sensul giratoriu se vor amenaja două benzi de circulație fiecare cu o lățime a părții carosabile de 4,50 m, în total lățimea inelului carosabil al girației va fi de 9,00 m și va fi încadrat spre exterior de borduri denivelate din beton iar spre interior cu borduri din beton așezate la nivel, pe care vor fi montați butoni reflectorizanți din sticlă;
- razele curbelor tip arc de cerc folosite la racordarea dintre drumul existent și inelul carosabil al girației sunt $R = 30,00$ m pentru benzile din partea dreaptă a străzii Calea 6 Vânători, respectiv $R = 50,00$ m pentru benzile din partea stângă a străzii Calea 6 Vânători;
- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime cuprinsă între 3,00 și 4,00 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marcajul rutier al benzilor de circulație;
- accesul la terenul studiat prin P.U.Z. se va realiza printr-un braț realizat perpendicular pe inelul girației proiectată, pe partea stângă a acesteia, braț ce va fi racordat la inelul girației cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze de 30,00 m;
- amenajarea unor insule triunghiulare din pavaj ce vor delimita benzile de intrare și ieșirea de inelul carosabil al girației, insule încadrate cu borduri denivelate pe care vor fi montați butoni reflectorizanți din sticlă, ce vor fi retrase la 1,00 m față de marcajul rutier al benzilor de circulație;
- trotuarul pietonal existent pe partea stângă a străzii Calea 6 Vânători va fi refăcut la o lățime constantă de 2,50 m;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe Calea 6 Vânători;
- refacerea bordurilor și a zonelor verzi afectate de lărgirea carosabilului existent;
- amenajarea accesului rutier se va realiza cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe Calea 6 Vânători, cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic; în vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea un geocompozit antifisură cu lățimea de 1,00 m.

Prin accesul rutier principal din Calea 6 Vânători, autoturismele care circulă pe ambele sensuri ale străzii vor putea intra și ieși în parcare principală pentru clienți propusă spre realizare în incinta obiectivului studiat prin P.U.Z., precum și în parcare pentru personalul ce va deservi corpul 01. Acest acces rutier va fi interzis autovehiculelor care au masa de peste 3,5 t.

Lucrările rutiere pentru realizarea accesului rutier secundar din Calea 6 Vânători prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul de acces secundar și Calea 6 Vânători, intersecție ce va asigura relație

cu viraj de dreapta și de stânga pentru intrare iar ieșirea va fi doar cu relație de viraj la dreapta (cu viraj la stânga interzis), constă din următoarele:

- intrarea la obiectiv se va realiza printr-un acces cu lățimea totală de 11,00 m, din care lățimea benzii la intrare va fi de 6,00 m, iar lățimea benzii la ieșire va fi de 5,00 m, benzi ce vor fi separate de o insulă din marcaj rutier;
- intrarea cu viraj de dreapta se va realiza prin racordarea benzii de intrare a accesului direct la marginea carosabilului din stânga al străzii cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 12,00$ m;
- amenajarea unei benzi pentru stocaj înaintea efectuării virajului la stânga cu lungimea de 40,00 m, bandă ce va avea o lățime constantă de 3,00 m și va fi racordată cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 12,00$ m la axa drumului de acces;
- ieșirea de la obiectiv se va realiza doar cu viraj de dreapta prin racordarea benzii de ieșire a accesului direct la marginea carosabilului din stânga al străzii o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 12,00$ m;
- refacerea trotuarului pietonal la o lățime de minim 2,50 m, afectate de lucrările propuse pentru amenajarea accesului rutier;
- realizarea unei treceri pentru pietoni în dreptul accesului rutier propus pentru continuizarea traficului pietonal de pe partea stângă a străzii;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Calea 6 Vânători s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe Calea 6 Vânători;
- refacerea bordurilor și a zonelor verzi afectate de lărgirea carosabilului existent;
- amenajarea accesului rutier se va realiza cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe Calea 6 Vânători, cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic; în vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea un geocompozit antifisură cu lățimea de 1,00 m.

Prin accesul rutier secundar propus din Calea 6 Vânători se va putea intra cu autocamioane pentru aprovizionarea spațiilor comerciale și în parcările destinate angajaților, de pe ambele sensuri de circulație de pe Calea 6 Vânători, cu mențiunea că autocamioanele vor circula pe sensul de circulație nord-sud al străzii Calea 6 Vânători, iar după ce vor ieși din incinta obiectivului studiat prin accesul rutier secundar propus din Calea 6 Vânători cu viraj de dreapta, vor întoarce obligatoriu în intersecția tip girație și se vor întoarce pentru a circula pe sensul sud-nord al străzii Calea 6 Vânători spre Centura Ocolitoare Nord a Municipiului Arad – drumul național DN 7.

Pe lângă cele două accese rutiere propuse din Calea 6 Vânători, se mai propune amenajarea unei benzi suplimentare cu lățimea de 3,50 m pe partea stângă a străzii pe terenul beneficiarului, ce va fi delimitată de benzile curente ale străzii de trotuar pietonal și zone verzi, bandă pe care se va circula cu sens unic pe direcția nord – sud și va fi folosită ocazional de către autovehiculele cu masa de sub 3,5 t ce vor aproviziona Corpul 04.

3.4.2. Drumuri de incintă și platforme rutiere de incintă

Pentru deservirea rutieră interioară a obiectivelor propuse spre reglementare prin P.U.Z., s-au prevăzut a se executa următoarele lucrări:

- amenajarea de platforme carosabile și drumuri de incintă necesare pentru deservire obiectivelor studiate, având rol de circulație rutieră interioară și parcare autoturisme, cu separarea traficului rutier al clienților de traficul de aprovizionare;
- încadrarea drumurilor și platformelor carosabile față de zonele verzi și trotuarele pietonale se va face cu borduri prefabricate din beton (cu muchie rotunjită), montate denivelat, cu excepția zonelor unde sunt treceri de pietoni și accese la clădiri, unde bordurile vor fi montate la nivelul carosabilului;
- colectarea apelor pluviale de pe drumurile și platformele carosabile se va realiza prin pantele longitudinale și transversale ale acestora spre guri de scurgere și spre rigolele prefabricate cu capace carosabile montate în zonele cele mai joase;
- amenajarea la sol conform « Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 și NP 24/1997 » a circa 860 locuri de parcare destinate autoturismelor clienților (din care circa 4% vor fi locuri de parcare speciale, care vor fi dimensionate astfel încât să respecte normativele în vigoare în domeniu, la momentul proiectării și execuției) și circa 20 locuri de parcare destinate autovehiculelor de transport marfă cu masa sub 3,5 t ale clienților cu dimensiunile de 2,50 x 6,90 m;
- amenajarea la sol conform « Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 și NP 24/1997 » pe platforme rutiere distincte a circa 85 locuri de parcare destinate personalului și a circa 18 locuri de parcare destinate autovehiculelor de transport marfă cu masa sub 3,5 t cu dimensiunile de 3,00 x 7,00 m;
- amenajarea la subsolul Corpului 03 pe 2 nivele conform « Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 și NP 24/1997 » a circa 160 locuri de parcare destinate autoturismelor clienților (din care circa 8 locuri de parcare speciale, care vor fi dimensionate astfel încât să respecte normativele în vigoare în domeniu, la momentul proiectării și execuției);
- aplicarea de marcaje și indicatoare de circulație pentru sistematizarea circulației pe drumurile și platformele carosabile din incintă; marcajele rutiere ce se vor realiza vor fi de tipul „Marcaje termoplastice, preformate” conform SR 1848-7/2015;
- amenajarea rampei de andocare a camionului de aprovizionare cu marfă la clădirea Corp 01, colectarea apelor pluviale de pe rampa de andocare se va realiza printr-o rigolă carosabilă.

Structurile rutiere aplicate pe drumurile și platformele carosabile din incintă vor fi stabilite la faza următoare de proiectare pe baza traficului rutier estimat pentru fiecare drum în parte.

3.4.3. Troturare pietonale

Pentru asigurarea circulației pietonale în incintă, s-au prevăzut trotuare pietonale adiacente clădirii magazinului, cu lățimea de minim 1,00 m (inclusiv lățime bordură). Trotuarele proiectate se vor racorda la trotuarele existente și refăcute pe domeniu public, asigurându-se astfel accesul pieton și pentru bicicliști la obiectivul studiat din străzile Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători.

Încadrarea trotuarelor pietonale adiacente clădirii față de carosabil se va realiza cu borduri din beton de dimensiunea 20x25 cm, ce vor fi denivelate cu 10 cm față de nivelul îmbrăcăminții carosabile, iar față de zonele verzi cu borduri din beton de dimensiunea 10x15 cm, așezate la nivel.

Structura pietonală propusă este alcătuită din pavaj din dale dreptunghiulare de beton, așezate pe un strat de egalizare din nisip și o fundație din balast stabilizat și balast cilindrat compactat minim 98%. În vederea evitării infiltrațiilor ce apar între trotuar și clădirile magazinelor se va prevedea un rost din mastic bituminos.

3.4.4. Calculul locurilor de parcare

Construcții propuse prin P.U.Z. sunt următoarele cu valori aproximative pentru aria desfășurată a acestora și funcțiunea propusă:

- Corp 01 Centrul comercial – Bricolaj, Ad = circa 1079000 m² regim de înălțime Parter+1E parțial (supantă), H max = 15,00 m;
- Corp 02 Centru comercial - Hipermagazin și Galerie comercială, Ad = circa 15000,00 m² regim de înălțime Parter+1E parțial (supantă), H max = 15,00 m;
- Corp 03 - Centru comercial - MSU (comert, servicii, birouri, turism), Ad = circa 50202,00 m² regim de înălțime 2S+Parter+8E, H max = 35,00 m; pe cele 2 niveluri de subsol vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturisme;
- Corp 04 - Centru comercial - galerie comercială de tip promenadă (comerț), Ad = circa 13000,00 m², regim de înălțime Parter+1E parțial (supantă), H max = 15,00 m.

În incinta studiată au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, anexa nr. 5. Pentru construcțiile destinate comerțului este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 40 m² suprafață desfășurată pentru complexele comerciale de peste 2000 m² (în care se încadrează Corp 01 Centrul comercial – Bricolaj și parțial Corp 02 Centru comercial – Hipermagazin), pentru construcțiile comerciale cu o suprafață desfășurată cuprinsă între 400 și 600 m² este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 100 m² (în care se încadrează parțial Corp 02 Centru comercial – Galerie comercială și Corp 04 Centru comercial - galerie comercială de tip promenadă), iar pentru construcțiile comerciale cu o suprafață desfășurată sub 400 m² este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 200 m² (în care se încadrează parțial Corp 03 - Centru comercial – MSU și Corp 04 Centru comercial - galerie comercială de tip promenadă).

Pentru construcțiile destinate birourilor este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 10...30 angajați plus un spor de 20% pentru vizitatori, iar pentru construcțiile destinate turismului este nevoie de 1...4 locuri de parcare autoturisme la 10 locuri de cazare (pentru Corp 03 - Centru comercial – MSU comert, servicii, birouri, turism).

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi comerț și servicii, activitatea principală fiind însă cea de comerț. Suprafața de teren va fi zonificatp astfel:

Z1 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă);

Z2 – zonă de comerț / servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E.

3.5.2. Obiectivele principale propuse pentru această investiție

Configurarea spațială

Terenul va fi ocupat gradat, construcțiile realizându-se în etape. Planșa nr. 04, care prezintă posibilități de mobilare, descrie un concept cu clădiri preponderent comerciale, dezvoltate pe orizontală, cu posibilitatea de dezvoltare pe verticală, sub forma de accent, a unei clădiri destinată prestărilor de servicii.

Reglementarea zonei în vederea implementării graduale, duale și etapizate, asigură inițiatorului un grad de flexibilitate sporit și o adaptabilitate la posibilitățile oferite de piața imobiliară, care se va putea realiza odată cu creșterea cererii de ofertă pentru spații pentru servicii.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele :

Retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate vor fi de 5,00m, pe toate laturile terenului, inclusiv spre limita sudică, spre Calea Aurel Vlaicu.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, specific se vor supune prevederilor Normativului P 118 / 1998, actualizat, privind distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse), respectiv normelor de igienă și sănătate a populației și de însorire, aflate în vigoare la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire.

În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții tehnico-edilitare, anexe, precum și construcții publicitare.

3.5.3. Bilanțul teritorial al incintei studiate

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificată cu C.F. nr. 302429 Arad	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
		79.962,00	100,00	79.962,00	100,00
1	Suprafață maximă ocupată la sol de clădiri existente / propuse	0,00	0,00		70,00
2	Suprafață drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0,00		25,00
3	Suprafață minimă spații verzi	79.962,00 (spații verzi neamenajate / sălbatice)	100,00		5,00
	TOTAL GENERAL	79.962,00	100,00	79.962,00	100,00

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROBUS
1	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 302429 Arad	

3.5.4. Unități funcționale

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU COMERȚ și SERVICII

Aceasta este destinată construirii unui ansamblu de clădiri comerciale și de servicii, cu dotări și amenajări aferente specifice fiecărui program de arhitectură în parte. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de maxim 35,00m, respectiv a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 25,00m

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, de minim 5% din suprafața totală a incintei studiate. După caz, împrejmuirile prezente în nu vor depăși înălțimea de 2,50 m și vor fi executate din elemente transparente.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 6,00m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 8,00m lățime în zona de acces transport marfă. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, și în subsolul clădirilor, respectând regulile din HGR 525 / 1996.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE

Pentru Corp 01 Centrul comercial – Bricolaj, cu aria desfășurată de circa 10790,00 m², din care circa 80% va avea ca destinație de magazin bricolaj iar restul de circa 20% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(10790,40 \text{ m}^2 \times 0,8) / 40 \text{ loc.parc/m}^2 = \text{cca. } 216$ locuri parcare pentru clienți;
- $\text{cca. } 80 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 10$ locuri parcare pentru angajați.

Pentru Corp 02 Centru comercial - Hipermagazin și Galerie comercială, cu aria desfășurată de circa 15000,00 m², din care circa 70% va avea ca destinație de Hipermagazin, circa 20% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată cuprinsă între 400 și 600 m² (circa 5 spații comerciale), iar restul de circa 10% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(15000 \text{ m}^2 \times 0,7) / 40 \text{ loc.parc/m}^2 + (15000 \text{ m}^2 \times 0,2) / 100 \text{ loc.parc/m}^2 = 263 + 30 = \text{cca. } 293$ locuri parcare pentru clienți;
- $\text{cca. } 90 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 11$ locuri parcare pentru angajați.

Pentru Corp 03 Centru comercial - MSU (comert, servicii, birouri, turism), cu aria desfășurată de circa 50202,00 m², din care circa 20% va avea ca destinație de spații comerciale cu o suprafață desfășurată sub 400 m² (circa 25 spații comerciale), iar restul spațiului (circa 80%) va avea ca destinație de hotel și/sau spațiu pentru birouri și cu altă destinație, pentru care au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,2) / 200 \text{ loc.parc/m}^2 = \text{cca. } 75$ locuri parcare pentru clienți;
- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,8) / 50 \text{ m}^2 / \text{cameră} \times 0,2 \text{ loc.parc/cameră} = \text{cca. } 160$ locuri parcare hotel;
- $\text{cca. } 100 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 = \text{cca. } 12$ locuri parcare pentru angajați.

În cazul în care vor fi amenajate birouri pe restul spațiului corpului 03 (circa 60%birouri și circa 20% holuri, toalete și camere tehnice), numărul necesar de număr de locuri deparcare conform H.G. nr. 525/1996 va fi următorul:

- $(50202 \text{ m}^2 \times 0,6) / 100 \text{ m}^2/\text{birou} = \text{cca. } 300$ birouri;
- $300 \text{ birouri} \times 4 \text{ angajați/birou} = \text{cca. } 1200$ angajați;
- $\text{cca. } 1200 \text{ angajați} / 10 \text{ loc.parc/angajați} \times 1,2 \text{ spor vizitatori} = \text{cca. } 144$ locuri parcare birouri.

Pentru Corp 04 - Centru comercial - galerie comercială de tip promenadă (comerț), cu aria desfășurată de circa 13000,00 m², din care circa 60% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață

desfășurată cuprinsă între 400 și 600 m² (circa 15 spații comerciale), circa 30% va avea ca destinație de magazine cu o suprafață desfășurată sub 400 m² (circa 10 spații comerciale), iar restul de circa 10% va fi folosit pentru depozitare marfă, holuri, toalete, vestiare și birouri pentru anagajați, au fost calculate următorul număr de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996:

- $(13000 \text{ m}^2 \times 0,6) / 100 \text{ loc.parc/m}^2 + (13000 \text{ m}^2 \times 0,3) / 200 \text{ loc.parc/m}^2 = 78 + 20 = \text{cca. } 98$ locuri parcare pentru clienți;
- cca. 100 angajați / 10 loc.parc/angajați x 1,2 = cca. 12 locuri parcare pentru angajați.

3.5.5. Indici urbanistici – Regimul de construire în incinta studiată

Păstrând aproximativ aceeași zonă maximă de implantare a clădirilor, sunt prezentați în raport cu P.U.Z.-ul aprobat anterior prin HCLMA nr. 108 / 11 MAI 2012, următorii indici urbanistici:

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT conform PUZ inițial, aprobat prin HCLMA nr. 108 / 11 MAI 2012	PROPUS
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) ansamblu clădiri comerciale și de servicii	70,00 %	70,00%
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) ansamblu clădiri comerciale și de servicii	3,00	3,00
3	% minim spații verzi	5,00%	5,00%

3.5.6. Regimul de înălțime

	EXISTENT conform PUZ inițial, aprobat prin HCLMA nr. 108 / 11 MAI 2012	PROPUS
Regim maxim de înălțime	S+P+2E – comercial S+P+15E – comercial și servicii	P+1Eparțial (supantă) 2S+P+8E – comercial și servicii

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține un acord de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal. Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul 2.6. *ECHIPARE EDILITARĂ*.

3.6.1. Alimentare cu apă potabilă

Se vor prevedea branșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și se vor asigura surse pentru refacerea rezervelor de incendiu.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi descărcate diferențiat, în funcție de proveniența acestora și vor fi trecute corespunzător prin separatoare de grăsimi pentru asigurarea calității cerute prin normativ NTPA 002. Nu vor exista ape uzate tehnologice.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe construcții, considerate convențional curate, se vor descărca în canalul pluvial municipal, cu acceptul regiei de profil. Apele pluviale de pe platforme vor fi trecute prin decantoare de nămol și separatoare de uleiuri și produse petroliere înainte de preluarea acestora în sistemul de canalizare.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică și telefonie

Se vor prevedea branșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrică c e va deservi incinta studiată. Lucrările necesare presupun întocmirea unui studiu de soluție tehnică de către E-Distribuție Banat S.A., întocmirea proiectului tehnic și execuția lucrărilor de extinderi și branșamente, s.a.m.d.

Obiectivele propuse se vor putea racorda la rețeaua de telefonie în baza unei comenzi lansate furnizorului de telefonie și a proiectelor tehnice întocmite ulterior.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale / energie termică (termoficare)

Se vor prevedea branșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de gaze naturale. Principalii consumatori vor fi arzătoarele cazanelor de la centralele termice ce vor putea deservi toate tipurile de funcțiuni propuse. Stația de gaz existentă pe amplasament (SRS) va fi relocată în afara zonei de implantare a clădirilor din Ansamblul comercial și de servicii.

Traseele aeriene existente de-a lungul limitei de proprietate dinspre Calea 6 Vânători, se constituie din punct de vedere al aspectului exterior, un element nefavorabil, fapt pentru care trebuie adoptate anumite măsuri de ameliorare a acestei disfuncționalități.

3.6.6. Gospodăria comunală

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme exterioare pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Aceste zone vor fi amenajate în proximitatea platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa cu acestea.

Se va asigura accesul autovehiculelor de transport / colectare deșeuri la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze nu sunt specifice funcțiunilor propuse în interiorul terenului reglementat. În zona studiată, aceste tipuri de poluare sunt posibile doar în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu / Calea 6 Vânători.

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 terenul studiat 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 unor stații de pompare spre stația de epurare a orașului, în conformitate cu prevederile viitoare ale avizului emis de Compania de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

Deșeurile generate de viitorii agenți economici, preponderent ambalaje, vor fi colectate în baza contractelor încheiate de fiecare în parte, astfel încât toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate sau contaminate în incinta studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Privitor la realizarea unor soluții pentru protecție fonică și vizuală, se va recurge la panouri fonoabsorbante / posibil fonoizolante cum au fost, de altfel, propuse inițial și nu cu perdele de protecție vegetale, întrucât cele din urmă ocupă mai mult spațiu și nu sunt la fel de eficiente.

Avantajele unui sistem de protecție fonică cu panouri fonoabsorbante sunt după cum urmează:

- profitabil din punct de vedere al execuției și mentenanței, prin progresare rapidă a construcției;
- montaj independent de condițiile meteorologice, ușor și rapid;
- protecție la zgomot superioară față de alte soluții posibile.

Panourile pot fi realizate integral din lemn sau din beton, cele din urmă asigurând o izolare fonică mai bună. Exemplu: există panouri fonoabsorbante din beton pretensionat de rezistență mare, cu straturi de beton ușor special (creat dintr-un amestec de lemn măcinat și adaosuri de beton tradiționale), astfel încât aceste straturi conlucrând cu finisajul suprafeței acestora asigură caracteristicile acustice adecvate, pentru care diferiți producători / furnizori vă pot pune la dispoziție, la momentul execuției, agrementele tehnice specifice, care să răspundă la cerința de calitate „F” în construcții Protecția la zgomot.

Vor fi prevăzute perdele de protecție cu panouri absorbante înspre limitele de proprietate nord-vestice, înspre locuințele în curs de autorizare și execuție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată există valori de patrimoniu, clădire cod AR-II-m-B-00585 – Fosta clădire administrativă a Fabricii „Astra”, monument de clasă B, situată în mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 43, conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, ce necesită protecție, dar care nu face obiectul prezentei documentații, deoarece incinta studiată nu aduce atingere acesteia.

Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z., deși amplasamentul studiat se află în zona de protecție a monumentului menționat mai sus. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Destinația subzonei – I40a – unități industrie nepoluantă, incinta studiată fiind încadrată în UTR 40 conform P.U.G. și RLU aprobat – va fi modificată prin prezentul P.U.Z. în destinația de comerț și servicii.

Incinta studiată se află în proprietate privată și are categoria de folosință curți construcții în intravilan. Zonele de teren propuse pentru amenajarea acceselor, a platformelor pentru parcare, spații verzi, aflate în domeniul privat, nu vor fi cedate domeniului public. Pentru incinta studiată, propusă pentru modificare prin prezentul P.U.Z., adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri comerciale și pentru prestări de servicii ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare.

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

3.8. SOLUȚII PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

În ceea ce privește fluxul auto din zonă, accesul semaforizat la incinta studiată va avea timpii de semaforizare corelați cu semaforizarea existentă pe Calea Aurel Vlaicu.

Stația de gaz existentă pe amplasament (SRS) va fi relocată în afara zonei de implantare a clădirilor din Ansamblul comercial și de servicii.

Referitor la traseele aeriene de termoficare existente la limita de proprietate dinspre Calea 6 Vânători sunt posibile 3 tipuri diferite de intervenție:

1. Mascarea traseului actual fără devierea/înlăturarea acestuia – o variantă avantajoasă din punct de vedere economic, dar al cărei efect asupra imaginii de ansamblu este nedorit;

2. Dezafectarea traseului aerian în vederea realizării unui subteran pe domeniul public, în afara limitelor de proprietate a inițiatorului – o variantă ideală din perspectiva arhitecturală, dar care comportă rezolvarea coexistenței cu celelalte rețele edilitare subterane existente și presupune costuri mai mari;
3. Devierea traseului aerian pe partea opusă a străzii 6 Vânători – variantă de compromis între cele două soluții propuse, menționate anterior.

Decizia privind rezolvarea acestui aspect se va lua împreună cu deținătorul / operatorul rețelei de termoficare (CET Arad S.A.) și cu proiectantul recomandat de aceasta, cu respectare HG 490 / 2011.

Urmărind eliberarea de amplasament se vor realiza devierile sau dezafectările de rețele care afectează parcela aflată în studiu și se propune amplasarea acestora pe domeniul public. Ulterior se vor obține Certificate de Urbanism în baza cărora să poată fi elaborate documentațiile tehnice necesare obținerii Autorizațiilor de Construire pentru deviere, desființare, extindere sau construire rețele edilitare, după caz.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Calea 6 Vânători, Calea Aurel Vlaicu: categoria de interes local.
- Utilități dispuse de-a lungul străzilor Calea 6 Vânători, Calea Aurel Vlaicu: categoria de interes local.
- Realizarea investiției necesită reglementare rețelelor de termoficare și rețelei de gaze naturale (trasee existente pe terenul proprietate privată). Rețelele existente în proprietatea a DelGAZ grid și CET Arad sunt rețele de distribuție publică.
- 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 6 Vânători, Calea Aurel Vlaicu) 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 în partea desenată a prezentului P.U.Z.

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 și nu se dorește cedarea acestora domeniului public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIERI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 40.

Prevederile actualului P.U.Z. preiau și dezvoltă 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:

- reglementare rețele de termoficare și gaze naturale existente;
- dotări de interes local – comerț și servicii;
- racordarea la rețelele edilitare existente;
- realizarea platformelor și a drumurilor de incintă.

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 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 P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea comerțului și serviciilor din Arad, deci cu influențe pozitive atât la nivelul zonei studiate, dar și al întregului oraș. La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. De asemenea considerăm că investiția este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. La nivelul municipiului, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei cu caracter mixt, cu funcțiuni de comerț și servicii, în special dezvoltarea zonelor rezidențiale în curs de execuție și / sau reglementare prin facilitarea locuitorilor la funcțiuni complementare diverse, în special funcțiuni comerciale.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, privind indicii de ocupare al terenului etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z.-ului considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea P.U.Z. prin HCL a Municipiului Arad;
- asigurarea de fonduri pentru reglementarea prioritară a utilităților;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de P.U.D.-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu prezentul P.U.Z.;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale care să confere personalitate acestei zone.

Întocmit de:
arh. Ana-Maria SIRBU

Coordonator urbanism:
arh. Gheorghe SECULICI,
Specialist R.U.R. - DE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant
PLAN URBANISTIC ZONAL
Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Arad

„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE
CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”

Obiectivul de investiții:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII

Amplasamentul:

Intravilan, Municipiul Arad

Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 302429 Arad

UTR nr. 40, I40a – subzonă pentru unități industriale nepoluante cu funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei

Beneficiarul investiției:

EUROPE LOGISTICS S.R.L.

Elaboratorul studiului:

PRO ARHITECTURA S.R.L.

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal. Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U., în relație cu vecinătățile imediate.



Acestea au fost stabilite prin planșa „03 Reglementări urbanistice – Zonificare” și „04 Sugestii de mobilare”.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin cu H.G. 525/1996, republicat, și al Regulament Local de Urbanism al Municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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 Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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 și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest RLU devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

1.2. Baza legală elaborării R.L.U.

Prezentul regulament 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;

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- 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;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- 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;
- R.L.U. aferent UTR 40, P.U.G. al Municipiului Arad, aprobat prin HCLMA nr. 502 / 2018;
- R.L.U. aferent „PUZ ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”, aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 108 / 11 MAI 2012.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, pentru incinta studiată, respectiv terenul situat în Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Arad, cu număr cadastral 302429, încadrată în UTR 40, subzona I40a, a Municipiului Arad, conform P.U.G. aprobat.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (spații comerciale și pentru prestări servicii) și funcțiunea viitoare dominantă din zonă (locuire, conform celorlalte documentații de urbanism în curs de elaborare în zona studiată) și este prezentată în planșa 03. Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa 04. Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi mici modificări, respectând zonele de implantare ale acestora și retragerile minime admise. Mobilarea

finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, din județul Arad.

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

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume schimbarea funcțiunii actuale a acestora în zonă comercială și pentru servicii, în vederea construirii unui **ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII**. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, fiind păstrată funcțiunea admisă în regulamentul aferent P.U.G. Arad, aflat încă în vigoare.

Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile:

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală comercială și de servicii:

- Construcții noi – Ansamblu comercial :

Corp 1 - Centru comercial – Bricolaj (comerț - regim de înălțime Parter+ 1E partial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 2 - Centru comercial - Hipermagazin & Galerie comerciala (comerț - regim de înălțime Parter+1Epartial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 3 - Centru funcțiuni mixte - comerț + servicii (comerț / spații birouri / servicii hoteliere / ș.a.m.d. - regim de înălțime 2S+Parter+8E, H max=35,00 m)
Corp 4 - Centru comercial – de tip promenadă , clădire bandă comercială, în aer liber (comerț - regim de înălțime Parter+1E (supanta), H max=15,00 m)

- 4 Corpuri de clădiri pentru comerț + servicii (comercial / birouri / hotel):
- Regim maxim de înălțime P+1Etaj parțial (supantă), Hmax=15,00m / 2S+P+8E, Hmax=35,00m;
- Sc max. admis = 55.973,40mp, Scd max. admis = 239.886,00mp;
- Sc min. admis = 23.988,60mp, Scd min. admis = 25.587,84mp;
- Împrejmuire perimetrală parțială, panouri fonoabsorbante;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, Hmax=25,00m.

- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 3,50m, respectiv min. 9,00 pentru transport marfă;
- Amenajarea acceselor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are suprafața de 121.126,00 mp, iar intervențiile în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere, intrare-ieșire, respectiv devierea rețelelor edilitare, prezente în incintă, pe domeniul public. În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de curți construcții în intravilan, funcțiuni industriale, căi de comunicație (străzi și drumuri).

Incinta studiată, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a EUROPE LOGISTICS S.R.L., **măsoară suprafața totală de 79.962,00mp** conform acte – Extras C.F. nr. 302429 Arad, nr. cad. 11084, și este liberă de construcții, fostele clădiri fiind demolate și radiate din C.F.

Construcțiile propuse vor avea preponderent funcțiunea de comerț, fiind admise funcțiuni complementare acesteia, servicii și altele, cu diferite dotări și anexe. Vor fi admise funcțiuni de locuire, cu condiția elaborării unei alte documentații de urbanism.

Incinta studiată va cuprinde două zone funcționale, Z1, cu funcțiunea principală de spații comerciale și Z2, spații comerciale și pentru servicii, conform planșa „03 Reglementări urbanistice – Zonificare” și planșa „04 Sugestii de mobilare”.

Z1 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă), cu funcțiuni complementare admise – servicii, locuire și funcțiuni administrative;

Z2 – zonă de comerț / servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E, cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative.

În prezent terenul identificat cu C.F. nr. 302429 Arad, este liber de construcții, toate construcțiile ce au aparținut platformei industriale fiind demolate. Aceste lucrări de desființare au fost realizate anterior întocmirii acestei documentații de urbanism și întărește tendința normală de conversie funcțională a zonei studiate. Terenul este astfel la dispoziția inițiatorului pentru a propune o remodelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare. Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața terenului.

În zona studiată prin P.U.Z., aferent UTR 40, conform R.L.U. la P.U.G. aprobat se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2*
 - *LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban*
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri*
 - *LI40a,b - subzonă predominant rezidențială*
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general*
 - *ISi40 - subzonă construcții de învățământ*
- I - zonă unități industriale**
 - **I40a - subzonă unități industriale nepoluante**
 - **I40b - subzonă unități industriale poluante**

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la re-mobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiilor de comerț și pentru servicii, platforme parcare, circulații de incintă, spații verzi și eventuale zone tehnico-edilitare.

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii dominante a zonei aferentă terenului care face obiectul investiției propuse, din subzonă pentru unități industriale nepoluante (I40a) în subzonă comercială și pentru prestări servicii (Co-Ps), cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren;
- Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, la minim 3,00 m departare de arborii ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul – în măsura în care acest lucru nu contrazice reglementări aflate în vigoare la momentul autorizării și execuției acestor rețele edilitare;
- În zona studiată există valori de patrimoniu, clădire cod AR-II-m-B-00585 – Fosta clădire administrativă a Fabricii „Astra”, monument de clasă B, situată în mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 43, conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, ce necesită protecție, dar care nu face obiectul prezentei documentații, deoarece reglementarea incintei studiate nu aduce atingere acesteia;
- În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic;
- Incălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum;
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării construcțiilor vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate;
- Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă;
- Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogeneitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent;
- În zona parării centrale se vor planta copaci la fiecare 10-12,5 metri distanță pentru umbrirea parțială a locurilor de parcare;



- Se propune limitarea tonajului în concordanță cu limitările existente la nivelul străzilor adiacente incintei studiate. De asemenea, se menționează faptul că anumite drumuri interioare sunt destinate doar accesului pentru aprovizionare (acces controlat), iar traficul permis în incintă va fi destinat doar deservirii propriei activități și nu se va realiza astfel trafic de tranzit.

2.2. 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 propuse pe teren;
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse;
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele de principiu ce vor fi obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1093 / 10 IUN. 2018, eliberat de Primăria Mun. Arad;
- Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;
- Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;
- Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.
- În conformitate cu dispozițiile legale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și atenționare corespunzătoare, și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.
- Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tabele indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.
- Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.





- Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat în parte cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și se vor respecta condițiile impuse de deținătorii de rețele.
- Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și, după caz, preliminar, în proiectul de organizare al execuției.
- Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și 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 5,00m față de limitele de proprietate la Calea Aurel Vlaicu (S) și la Calea 6 Vânători (E). Retragerile minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț și pentru servicii față de limitele de proprietate învecinate:

- Vest: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- Nord: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor. În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de un parcaj comun.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, dacă este cazul, 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 canalizare, sisteme de transport gaze naturale, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu și dinspre Calea 6 Vânători prin realizarea de noi accese. Regimul orar al aprovizionării nu se va suprapune cu orarul de funcționare al spațiilor comerciale.



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 permise 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, acestea nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele 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 afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2.3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc.)

Conform planșe anexă – „03 Reglementări urbanistice – Zonificare” și „04 Sugestii de mobilare”, zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale sunt după cum urmează:

Z1 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă), cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative;

Z2 – zonă de comerț / servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E, , cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative.

Unități funcționale:

Co – Comerț (P+1Etaj parțial-supantă);

Co-Sp – Comerț și Prestări servicii (2S+P+8E);

Sp – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje.

Subunități funcționale:

Nu este cazul.

Retragerile minime pentru zona Z1 și Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la stradă, respectiv de pe care se realizează accesul în incinta studiată, se va realiza o retragere de minim 5,00m;
- Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita nordică, se va respecta o retragere de minim 5,00m;
- Față de limita laterală stânga, înspre limita vestică, se va respecta o retragere de minim 5,00m;

În cazul în care retragerile menționate anterior, față de limitele de proprietate, sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor, respectiv la stradă se va respecta o retragere astfel încât distanța până la construcțiile existente amplasate vis-à-vis să fie egală cel puțin cu înălțimea maximă la cornișă a clădirii propuse, dar nu mai mica de 5,00m.

2.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, păstrarea distanței de minim 2,00m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.

2.4. 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.

Elementele geometrice ale străzilor:

În plan

Terenul este delimitat pe două laturi (sud și est) de drumuri publice, iar pe celelalte două se învecinează cu terenuri proprietate privată, pe care sunt propuse drumuri, străzi care vor fi cedate domeniului public.

- Pe Calea Aurel Vlaicu, la aproximativ 200 de metri de la intersecția cu Calea 6 Vânători se propune un acces cu intrare / ieșire dreapta. Acesta va fi unul din accesele principale în incinta pentru clienții care vin dinspre zona centrală a municipiului.
- Pe Calea Aurel Vlaicu, la limita de proprietate vestică, se propune realizarea unui acces intrare stânga – dreapta, o intersecție de tip „T” semaforizată, care să deservească atât accesul clienților sau autovehiculelor pentru aprovizionare (autovehicule mici – furgonete), care vin dinspre cartierele „Gai”, „Poltura”, „Aurel Vlaicu”, „Bujac”, „Șega”, „Confecții” și „Pârneava”, cât și accesul celor care vin dinspre zona centrală a municipiului.
- Pe Calea 6 Vânători, la cca. 200 de metri de la intersecția cu Calea Aurel Vlaicu, se propune cel de-al doilea acces principal pentru clienți, prin intermediul unui sens giratoriu, în vederea fluidizării traficului.
- Pe Calea 6 Vânători, la limita de proprietate nordică, se propune un racord la drumul public, destinat accesului intrare-ieșire dreapta destinat autovehiculelor pentru aprovizionare, de orice fel, care vor asigura aprovizionarea ansamblului comercial.

Ținând cont de fronturile stradale propuse, proiectarea elementelor geometrice în plan, în incinta studiată se va face astfel încât deplasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de 5 km/h.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se va asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 2,00 m înălțime.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor de orice categorie, conform Legii.

În profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților “m” are valori peste 0,5%.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 4,50 / 6,50/9,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,50/ 2 x 4,50 / 2 x 3,25m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;

Structura rutieră

Structura rutieră adoptată a fost dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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.

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din H.G.R. 525/1996.

Utilizări permise:

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

Utilizări permise 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.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții

de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea acceselor propuse în zonă.

2.5.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea, reglementarea 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 consiliul local.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

2.5.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădirile propuse și asigurarea debitului de refacere a rezervei de apă pentru stingere a incendiilor, se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe Calea Aurel Vlaicu / Calea 6 Vânători, prin conducte de polietilenă de înaltă densitate. Materialele și fittingurile din care sunt confecționate rețelele de apă potabilă vor fi conforme cu O.M.S. nr. 275/2012.

Stingerea incendiilor se va putea realiza cu hidranți interiori și exteriori, debitul și presiunea fiind asigurate de stațiile de pompare proprii de pe amplasament, prevăzute în zone tehnico-edilitare. Rezervele de apă pentru stingerea incendiilor se vor asigura prin prevederea unor rezervoare subterane în aceeași zonă.

2.5.1.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de camine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în canalizarea menajera existentă pe Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de camine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, rețelele de gaze naturale vor fi poziționate deasupra.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2002.

Apele vor fi evacuate în canalizarea menajeră a municipiului Arad acestea încadrându-se în limitele de încărcare conform NTPA 002/2002.

În cazul în care rețeaua stradală de canalizare menajeră are cota radier în punctul de racord mai sus decât rețeaua interioară de canalizare menajera, soluția de racordare a acesteia la rețeaua exterioară stradală va fi cu stație de pompare.

2.5.1.3. Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor, considerate convențional curate, se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratate carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate în canalizarea pluvială existentă, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH), având debitul total de 50 l/s.

Acestea se vor deversa gravitațional în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători.

Apele pluviale deversate în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători vor fi conform NTPA 002/2002.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, rețelele de gaze naturale vor fi poziționate deasupra.

În cazul în care rețeaua strădală de canalizare pluvială are cota radier în punctul de racord mai sus decât rețeaua interioară de canalizare pluvială, soluția de racordare a acesteia la rețeaua exterioară strădală va fi cu stație de pompare.

2.5.1.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente, se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul lipsei tensiunii în rețea, obiectivul comercial din incintă va fi dotat cu grup electrogen propriu, ce 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 conform Scenariului de Securitate la Incendiu ce va fi aprobat de ISU.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face conform proiectelor elaborate conform reglementărilor în vigoare.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile

tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompă apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

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

Iluminatul de siguranță (de evacuare, antipanică, pentru intervenție, pentru continuarea lucrului, pentru marcarea hidranților interiori) va fi conform cu normativele în vigoare.

2.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diversilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996, după cum urmează:

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2)

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei:

Z1 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă), cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative;

Z2 – zonă de comerț / servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E, cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative.

Corp 1 - Centru comercial – Bricolaj (comerț - regim de înălțime Parter+ 1E partial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 2 - Centru comercial - Hipermagazin & Galerie comerciala (comerț - regim de înălțime Parter+1Epartial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 3 - Centru funcțiuni mixte - comerț + servicii (comerț / spații birouri / servicii hoteliere / ș.a.m.d. - regim de înălțime 2S+Parter+8E, H max=35,00 m)
Corp 4 - Centru comercial – de tip promenadă , clădire bandă comercială, în aer liber (comerț - regim de înălțime Parter+1E (supanta), H max=15,00 m)

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

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

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

2.6.3. 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. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogeneitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

2.6.4. Procentul de ocupare al terenului

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

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

Z1 și Z2 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă), cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative; respectiv zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E, cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative, **P.O.T. max. admis = 70,00%, C.U.T. max. admis = 3,00.**

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de constructibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „03 Reglementări urbanistice – Zonificare”, limite care 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.

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

2.7.1. 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 și Anexei 5 la R.G.U.

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

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor, dar se permite amplasarea acestora și în subsolul construcțiilor propuse.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

2.7.2. Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Se vor asigura spații verzi înierbate în procentul de minim 5,00% din suprafața totală a a incintei reglementate.

În zona parcării centrale se vor planta copaci la fiecare 10-12,5 metri distanță pentru umbrirea parțială a locurilor de parcare.

2.7.3. Împrejurimi

Obiectivele de investiție propuse vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea și buna funcționare a acestora.

Împrejurimile propuse vor putea fi de trei tipuri:

- provizorii, pe durata executării lucrărilor de construire, care se recomandă a se realiza / păstra pe toate laturile;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor;
- transparente și semitransparente pentru celelalte cazuri.

Împrejurimi pe limitele de proprietate sunt permise doar pe laturile vest, nord și est și se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,50 m. Spre frontul stradal la Calea Aurel Vlaicu se interzice realizarea de împrejurimi.

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

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

În cazul în care împrejurimea va fi proiectată la granița cu terenuri proprietăți private învecinate și execuția acestora va presupune depășirea, atât la nivelul infrastructurii cât și a suprastructurii, a limitei de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat de realizarea acesteia. În toate celelalte situații, autorizarea împrejurimii se va face doar cu respectarea Noului Cod Civil, precum și a regulamentelor aflate în vigoare.

2.8. Reguli cu privire la iluminatul public

Iluminatul public în incintă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții.

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

2.9. Reguli cu privire la mijloacele de publicitate. Firme și reclamă comercială

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejurimi și în incinta studiată, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor / ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- mijloacele de publicitate iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor de publicitate să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

III. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

3.1. Unități și subunități funcționale conform 03 – Reglementări urbanistice – Zonificare și 04 – Sugestii de mobilare

Z1 – zona de comerț și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+1E parțial (supantă), cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative;

Z2 – zonă de comerț / servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+8E, cu funcțiuni complementare admise – locuire și funcțiuni administrative.

Unități funcționale:

Co – Comerț (P+1Etaj parțial-supantă);

Co-Sp – Comerț și Prestări servicii (2S+P+8E);

Sp – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje.

Subunități funcționale:

Nu este cazul.

Având în vedere că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact și că funcțiunile propuse se întrepătrund și sunt complementare, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

3.2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. a 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.

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. I "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în cap. V "Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință".

4.1. Generalități

- **Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei:** Comerț și Servicii.
- **Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei:** Sedii administrative, financiar-bancare, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, alimentație publică, dotări pentru funcționarea zonei.

4.2. Utilizare funcțională:

- **Art. 3. Utilizări permise:**
 - Hipermagazin / Supermagazin;
 - Galerii comerciale;
 - Magazine amenajări, bricolaje;
 - Magazine electrocasnice și articole sportive;
 - Magazine diverse, alimentar și nealimentar;
 - Spații birouri;
 - Spații administrative și servicii conexe;
 - Spații financiar - bancare;
 - Sedii societăți comerciale, ONG-uri, fundații;
 - Spații servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și servicii profesionale, profesii liberale;
 - Spații pentru închiriat;
 - Spații prestări servicii medicale (cabinete medicale, farmacii, clinici/policlinici medicale);
 - Spații prestări servicii de spălătorie/curățătorie/retușuri croitorie;
 - Locuri de joacă, grădiniță/day-care;
 - Restaurante de tip fast-food;
 - Restaurante, baruri, cafenele, alte spații de alimentație publică;
 - Hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
 - Locuințe în regim apart-hotel;
 - Locuințe semicolective și colective*;
 - Cinema;
 - Spații agrement;



- Sport, Spații fitness, SPA;
- Zone tehnice;
- Zone depozitare;
- Zone aprovizionare, andocare;
- Căi de acces, alei pietonale și carosabile, platforme parcare;
- Parcaje la sol și subterane/parking-uri;
- Spații pentru control accese;
- Spații verzi interioare și exterioare;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Construcții aferente echipării edilitare.

*Funcțiunea rezidențială este o opțiune, a cărei implementare se va putea face după elaborarea unui P.U.D. sau unui nou P.U.Z..

- **Art. 4. Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

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 a zonei.

- **Art. 5. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

- **Art. 6. Interdicții definitive**

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

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri, depozități en-gros, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 40/a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 40 a P.U.G.-ului aprobat.

În cadrul P.U.Z., UTR 40 a fost preluat ca atare și reglementat conform cap. III și IV din prezentul R.L.U.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament 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.



Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Arad preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregului minicipiu.

Întocmit:

arh. Ana-Maria SIRBU

Verificat – Specialist R.U.R.:

arh. Gheorghe SECULICI

R.U.R. – DE

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ & RLU AFERENT „CONSTRUIRE ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE SI PENTRU SERVICII”
AMPLASAMENT:	Intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 302429 Arad
BENEFICIAR:	S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro arh. ANA-MARIA SÎRBU
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	PUZ - ETAPA III
DATA ELABORĂRII:	AUGUST 2020

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

a. După aprobarea, în Consiliul Local al Municipiului Arad, al prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat 2021 – 2024.

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală comercială și de servicii:

- Construcții noi – Ansamblu comercial :

Corp 1 - Centru comercial – Bricolaj (comerț - regim de înălțime Parter+ 1E partial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 2 - Centru comercial - Hipermagazin & Galerie comerciala (comerț - regim de înălțime Parter+1Epartial (supanta), H max=15,00 m)
Corp 3 - Centru funcțiuni mixte - comerț + servicii (comerț / spații birouri / servicii hoteliere / ș.a.m.d. - regim de înălțime 2S+Parter+8E, H max=35,00 m)
Corp 4 - Centru comercial – de tip promenadă , clădire bandă comercială, în aer liber (comerț - regim de înălțime Parter+1E (supanta), H max=15,00 m)

- 4 Corpuri de clădiri pentru comerț + servicii (comercial / birouri / hotel):
- Regim maxim de înălțime P+1Etaj parțial (supantă), H max=15,00 m și 2S+Parter+8E, Hmax=35,00m;
- Sc max. admis = 55.973,40mp, Scd max. admis = 239.886,00mp;
- Sc min. admis = 23.988,60mp, Scd min. admis = 25.587,84mp;
- Împrejmuire perimetrală parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

- Sistemizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 3,50m, respectiv min. 9,00 pentru transport marfă;
- Amenajarea acceselor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Organizare de șantier.

P.O.T. min. propus: 30,00%

P.O.T. max. propus: 70,00%

C.U.T. min. propus: 0,32

C.U.T. max. propus: 3,00

b. Obținerea Autorizațiilor de Construire și Organizare de șantier și începerea lucrărilor de construcții noi, drumuri de incintă și platforme carosabile, amenajare accese carosabile, mijloace de publicitate, amenajări și echipamente tehnico-edilitare – estimat 2021– 2025.

c. Încheiere lucrări construcții noi și platforme accese carosabile

– conform Autorizație de Construire

d. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

– la finalizarea lucrărilor conform Autorizației de Construire.

3. CATEGORII DE COSTURI

Intreaga investiție (constand în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la drumurile publice, a sensului giratoriu propus, respectiv a intersecției semaforizate) nu va fi în sarcina autoritatilor publice locale, ci investiția va fi suportată de proprietarii terenurilor beneficiare.

Întocmit de:
arh. Ana-Maria SÎRBU

Luat la cunoștință:

S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.

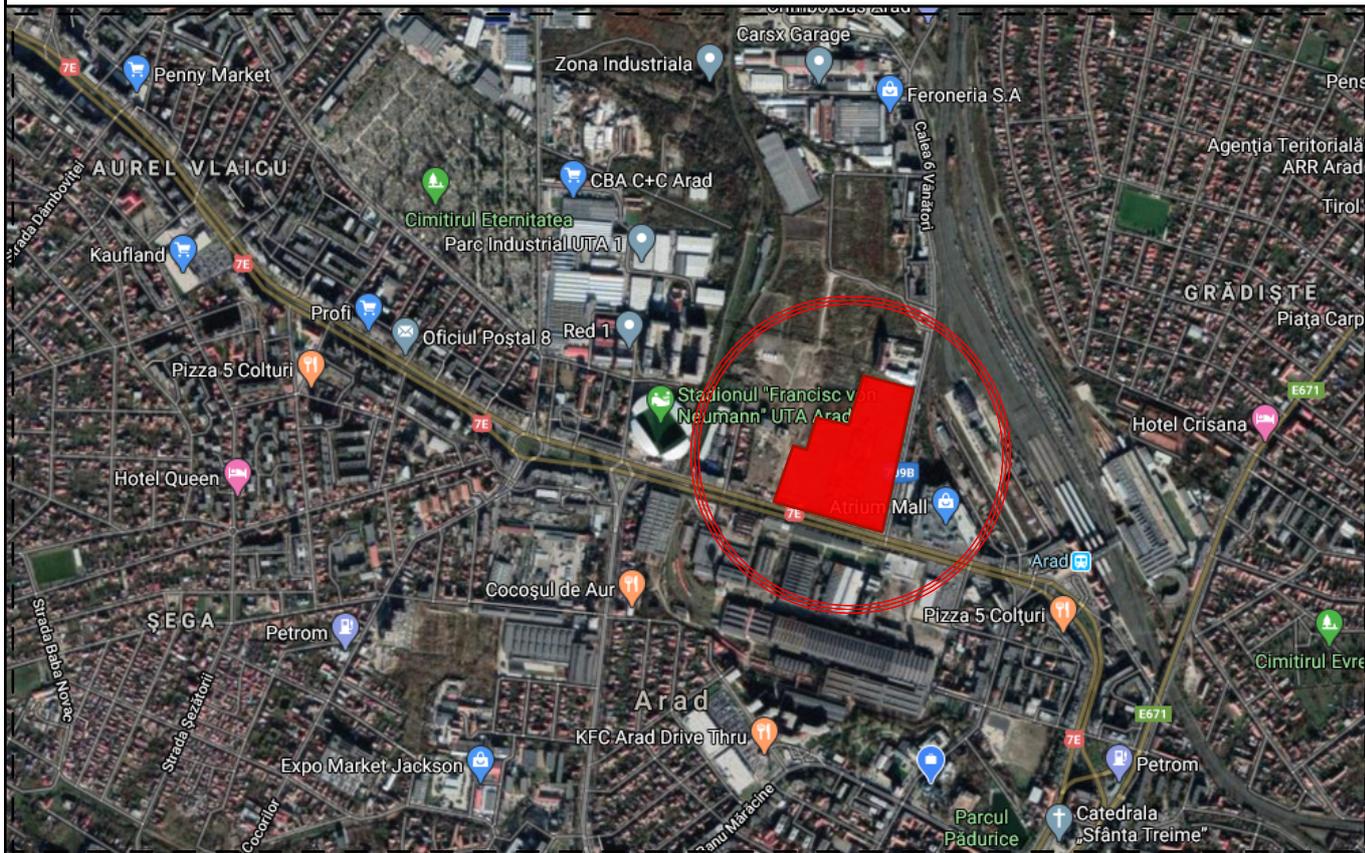
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL - ETAPA III

P.U.Z și R.L.U. aferent
„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI
COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”

01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

Amplasament:

Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14
identificat cu C.F. nr. 302429 ARAD



 zona studiată



Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.

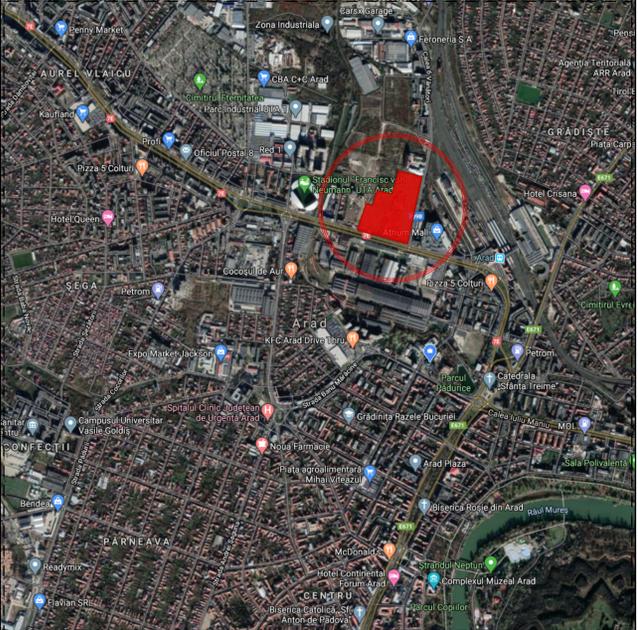
**Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.**

 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			Proiectant general:	Beneficiar:	Proiect nr. 456/2019
				S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		grafica	P.U.Z și R.L.U. aferent „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII” Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 302429 Arad	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Ana-Maria SIRBU		Data: AUG 2020		Plansa nr.
DESENAT	arh. Ana-Maria SIRBU		A4	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01

P.U.Z și R.L.U. aferent
„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI
COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”

02 SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasament:
Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14
identificat cu C.F. nr. 302429 ARAD



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

● zona studiată

LEGENDA:
S ZONA studiată = 121.126,00 m²
S INCINTA studiată = 79.962,00 m²

LIMITE
- - - - - LIMITA ZONA STUDIATĂ
- - - - - LIMITA INCINTA STUDIATĂ
- - - - - LIMITE DE PROPRIETATE în zona studiată
- - - - - LIMITĂ DE CONSTRUIBILITATE

ZONIFICARE - situația existentă
 ■ SUBZONA predominant REZIDENTIALĂ - locuințe colective + servicii conform P.U.Z aprobat prin HCL nr. 152 / 2016
 ■ SUBZONA COMERCIALĂ I
 ■ CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI SERVICII
 ■ SUBZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / POLUANTE
 ■ CONSTRUCȚII existente - industriale și edificare
 ■ PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRA
 ■ CONSTRUCȚII EXISTENTE - alte funcțiuni
 ■ ZONA PROTECȚIE / SIGURANȚĂ
 ■ CONDUITE EDILITARE SUPRATERANE - conform viilor auz
 ■ CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ - Calea Aurel Vlaicu / Calea 6 Vânători
 ■ CĂI DE COMUNICĂȚIE - alei pietonale domeniu public
 ■ CĂI DE COMUNICĂȚIE - piste biciclete domeniu public
 ■ SPAȚII VERZI - domeniu public

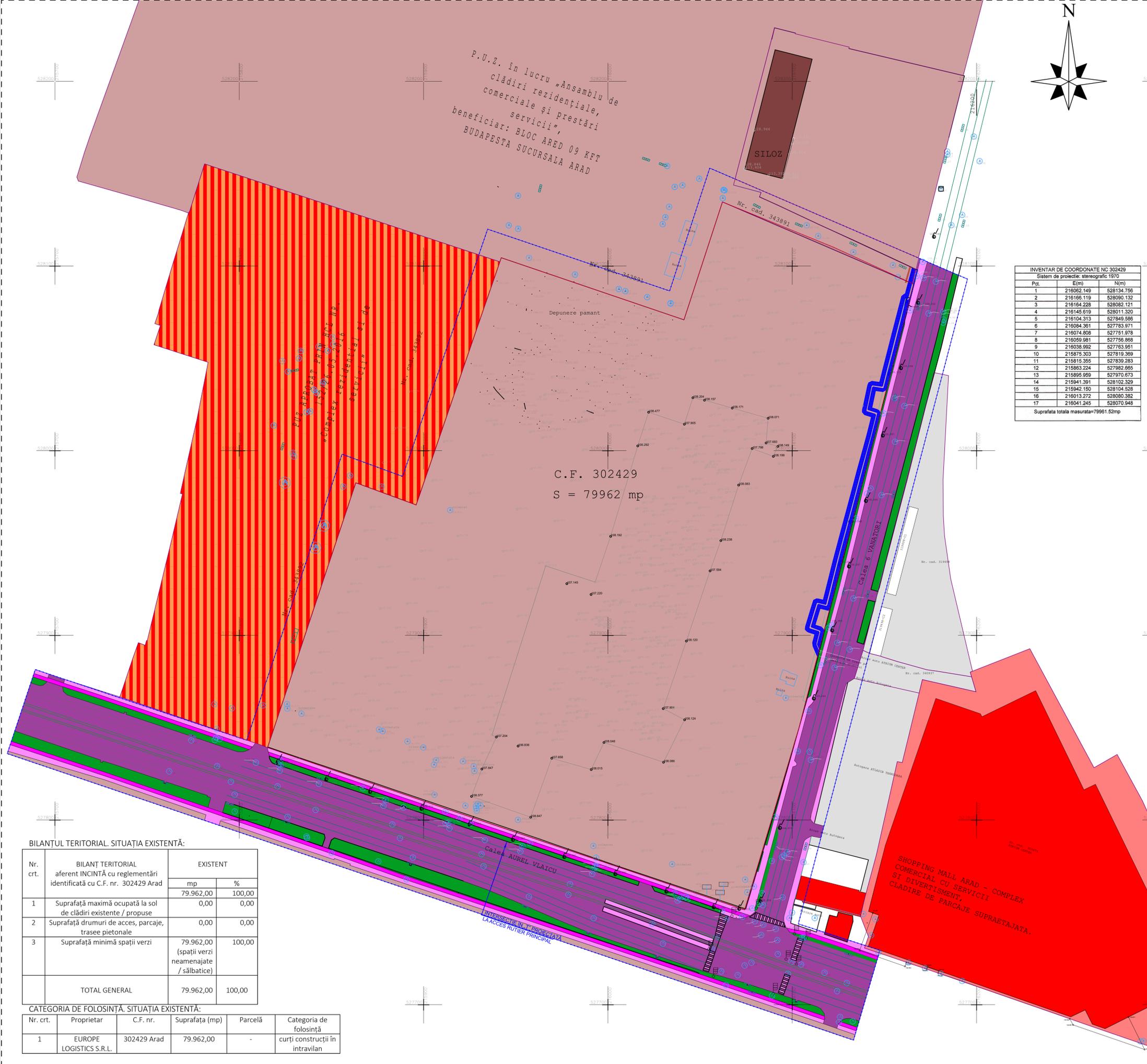
INDICI URBANISTICI. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT conform P.U.Z inițial, aprobat prin HCLMA nr. 108 / 11 MAI 2012
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) ansamblu de clădiri comerciale și de servicii	70,00 %
2	Coefficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) ansamblu de clădiri comerciale și de servicii	3,00
3	% minim spații verzi	5,00%



Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnătura și stampla în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celui pentru care a fost elaborat.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z. Pentru faza D.T.A.C prezenta planșă nu este valabilă.

		Proiectant general: Beneficiar:	Proiect nr. 456/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:1000
PROIECTAT	arh. Ana-Maria SIRBU		Data: AUG 2020
DESENAT	arh. Ana-Maria SIRBU		A1
TITLU PROIECT: P.U.Z și R.L.U. aferent „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII” Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 302429 Arad			Faza: P.U.Z.
SITUAȚIA EXISTENTĂ			Planșă nr. 02



P.U.Z. în lucru „Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii”, beneficiar: BLOC ARAD 09 KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

INVENTAR DE COORDONATE NC 302429
Sistem de proiecție: stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
1	216062.149	528134.756
2	216166.119	528090.132
3	216164.228	528082.121
4	216145.619	528011.320
5	216104.313	527849.596
6	216084.361	527843.971
7	216074.808	527751.978
8	216059.981	527756.868
9	216038.992	527783.351
10	215875.303	527819.389
11	215815.355	527839.283
12	215863.224	527982.665
13	215895.959	527970.673
14	215941.391	528102.329
15	215942.150	528104.528
16	216013.272	528080.382
17	216041.245	528070.948

Suprafata totala masurata=79961.52mp

BILANȚUL TERITORIAL. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificate cu C.F. nr. 302429 Arad	EXISTENT	
		mp	%
		79.962,00	100,00
1	Suprafață maximă ocupată la sol de clădiri existente / propuse	0,00	0,00
2	Suprafață drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0,00
3	Suprafață minimă spații verzi	79.962,00 (spații verzi neamenajate / sălbatice)	100,00
	TOTAL GENERAL	79.962,00	100,00

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	EUROPE LOGISTICS S.R.L.	302429 Arad	79.962,00	-	curți construcții în intravilan

P.U.Z și R.L.U. aferent
„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI
COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”

04 SUGESTII DE MOBILARE

Amplasament:
Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14
identificat cu C.F. nr. 302429 ARAD

INDICI URBANISTICI:

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT conform PUZ inițial, aprobat prin HCLMA nr. 108 / 11 MAI 2012	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) ansamblu clădiri comerciale și de servicii	70,00 %	70,00%
2	Coefficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) ansamblu clădiri comerciale și de servicii	3,00	3,00
3	% minim spații verzi	5,00%	5,00%

REGIM DE ÎNĂLȚIME:

EXISTENT conform PUZ inițial, aprobat prin HCLMA nr. 108 / 11 MAI 2012	PROPUȘ
S+P+2E – comercial S+P+15E – comercial și servicii	P+1E parțial (supanță) 2S+P+8E – comercial și servicii

BILANȚUL TERITORIAL:

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificate cu C.F. nr. 302429 Arad	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Suprafață maximă ocupată la sol de clădiri existente / propuse	0,00	0,00	79.962,00	100,00
2	Suprafață drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0,00		25,00
3	Suprafață minimă spații verzi	79.962,00	100,00		5,00
	TOTAL GENERAL	79.962,00	100,00	79.962,00	100,00

LEGENDA:

S ZONA studiată = 121.126,00 m²
S INCINTA studiată = 79.962,00 m²

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA INCINTA STUDIATĂ
- LIMITE DE PROPRIETATE în zona studiată
- LIMITĂ DE CONSTRUIBILITATE

ZONIFICARE - situația existentă

- SUBZONA predominant REZIDENȚIALĂ - locuințe colective + servicii conform PUZ aprobat prin HCL nr. 152 / 2016
- SUBZONA COMERCIALĂ / CONȘTRUCȚII COMERCIALE ȘI SERVICII
- SUBZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / POLUANTE
- CONȘTRUCȚII existente - industriale și edificare
- PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRĂ
- CONȘTRUCȚII EXISTENTE - alte funcțiuni
- ZONA PROTECȚIE / SIGURANȚĂ
- CONȘTRUCȚIE EDILITARE SUPRATERANE - conform vitor vizor
- CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ - Calea Aurel Vlaicu / Calea 6 Vânători
- CĂI DE COMUNICĂȚIE - alei pietonale domeniu public
- CĂI DE COMUNICĂȚIE - piste biciclete domeniu public
- SPAȚII VERZI - domeniu public

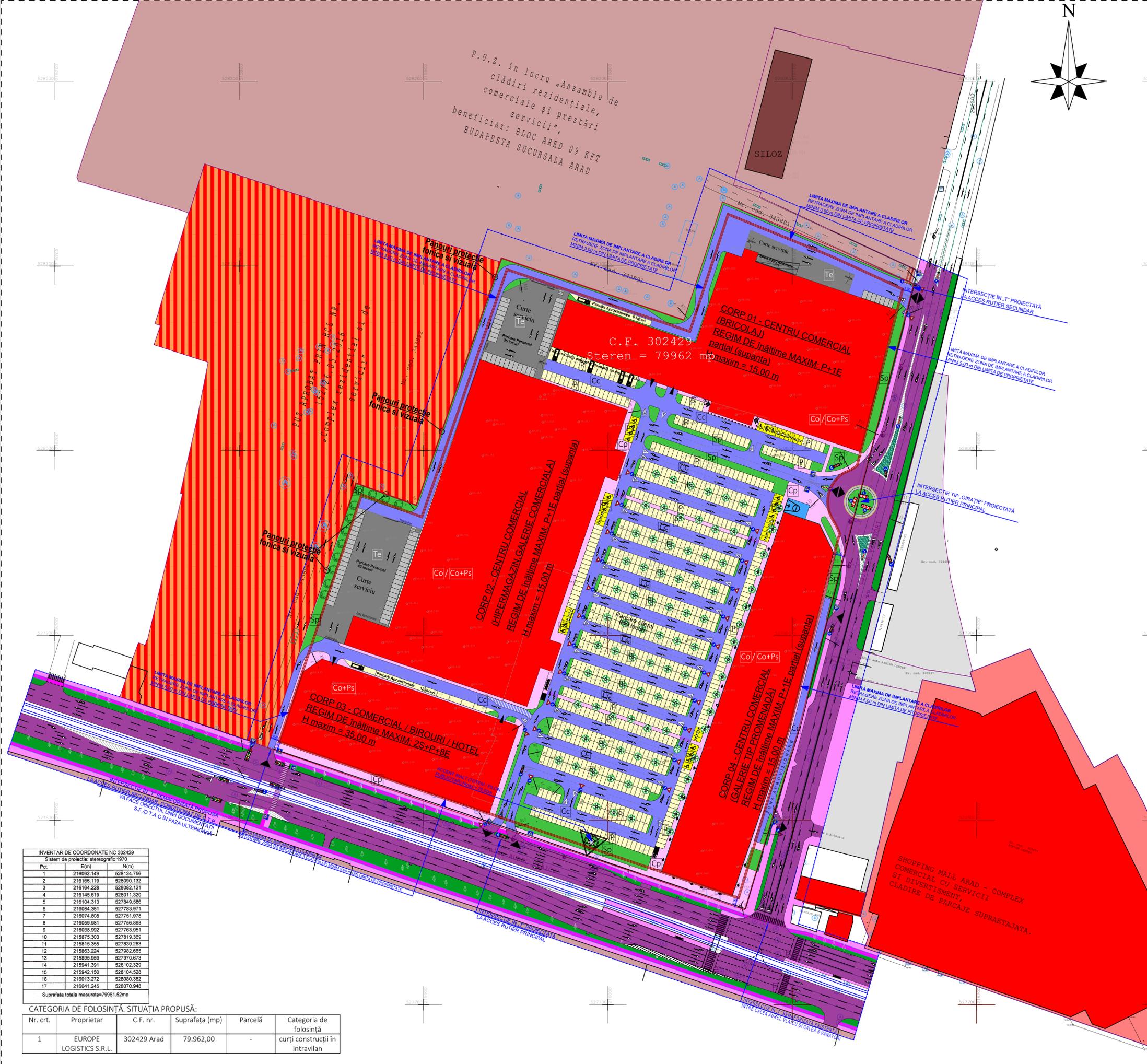
UNITĂȚI FUNCȚIONALE - situația propusă

- Co/Co+Ps: SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII funcțiuni complementare admise conform R.L.U.
- Cc: CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ - drumuri incintă
- Cp: CĂI DE COMUNICĂȚIE - alei pietonale incintă
- P: LOCURI DE PARCARE incintă
- P1: LOCURI DE PARCARE SPECIALE incintă
- Sp: Spații verzi / agrement / sport incintă
- Te: Tehnico-edilare / Curți de servicii incintă



Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnătura și ștampila în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z. Pentru faza D.T.A.C prezenta planșă nu este valabilă.

		Proiectant general: Scara: 1:1000 Data: AUG 2020 Desenat: arh. Ana-Maria SIRBU	Beneficiar: S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L. Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent „CONȘTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII” Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 302429 Arad	Proiect nr. 456/2019 Faza: P.U.Z. Planșă nr. 04
--	--	---	--	---



P.U.Z. în lucru „Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii”, beneficiar: BLOC ARED 09 KFT BUDAPEȘTA SUCURSALA ARAD

C.F. 302429
Stereon = 79962 mp

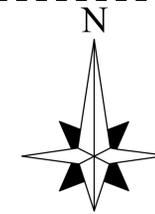
INVENTAR DE COORDONATE NC 302429
Sistem de proiectare: stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
1	216062.149	528134.766
2	216166.119	528090.132
3	216164.228	528082.121
4	216145.619	528011.320
5	216104.313	527849.586
6	216084.361	527783.971
7	216074.808	527751.978
8	216059.981	527756.868
9	216038.992	527783.951
10	215875.303	527819.389
11	215815.395	527839.283
12	215863.224	527982.685
13	215865.959	527970.673
14	215841.391	528102.329
15	215842.150	528104.528
16	216013.272	528080.382
17	216041.245	528070.948

Suprafața totală măsurată=79961,52mp

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ. SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	EUROPE LOGISTICS S.R.L.	302429 Arad	79.962,00	-	curți construcții în intravilan



P.U.Z. in lucru „Ansamblu de
clădiri rezidențiale,
comerciale și prestări
servicii”,
beneficiar: BLOC ARED 09 KFT
BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

SILOZ

P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 152/26.05.2016
„Complex rezidențial și de
servicii”

C.F. 302429
Stere = 79962 mp

CALEA 6 IANAITORI

CALEA AUREL VLAICU

SHOPPING MALL ARAD - COMPLEX
COMERCIAL CU SERVICII
SI DIVERTISMENT,
CLADIRE DE PARCAJE SUPRAETAJATA.

LEGENDA:

S ZONA studiată = 121.126,00 m²
S INCINTA studiată = 79.962,00 m²

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA STUDIATA
- LIMITE DE PROPRIETATE in zona studiată

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- IMOBILE TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- IMOBILE TERENURI DOMENIU PUBLIC de interes local
- IMOBILE TERENURI PROPRIETATE PRIVATA care vor fi cedate DOMENIULUI PUBLIC, conform P.U.Z aprobat prin HCL 152 / 2016
- IMOBILE TERENURI PROPRIETATE PRIVATA propuse a fi cedate DOMENIULUI PUBLIC
- IMOBILE TERENURI SITUATE JURIDIC INCERTA

INVENTAR DE COORDONATE NC 302429
Sistem de proiectie: stereografic 1970

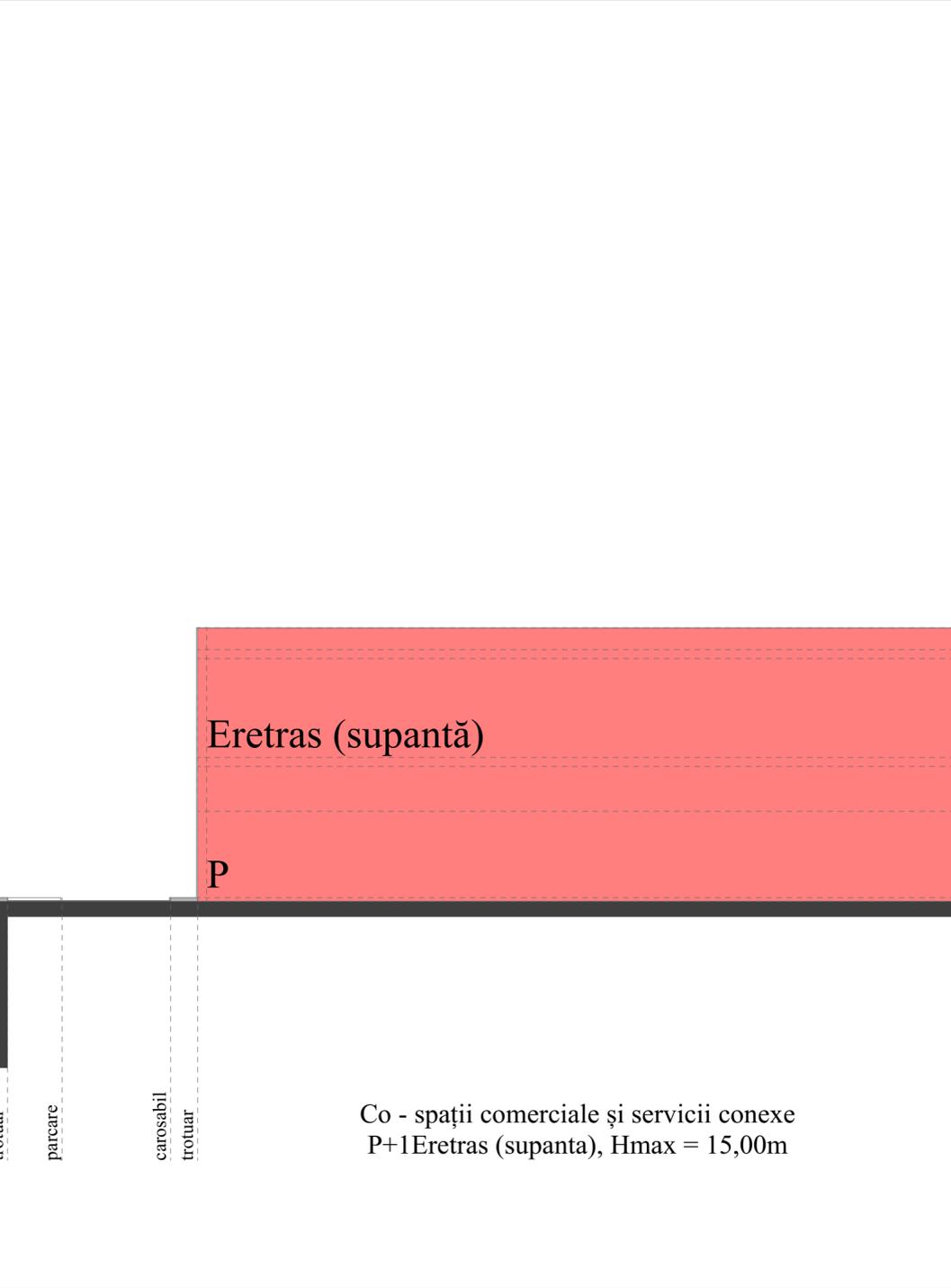
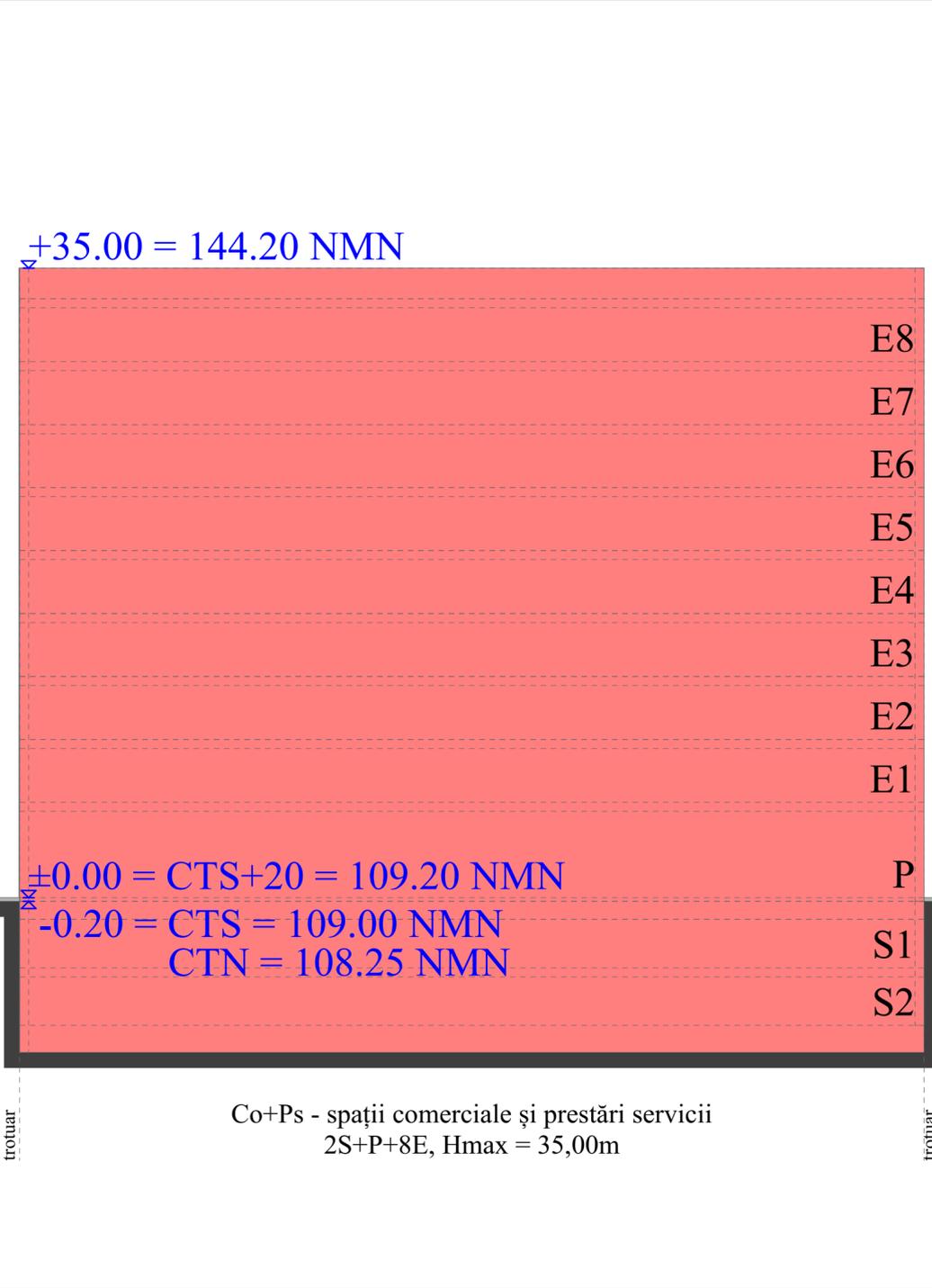
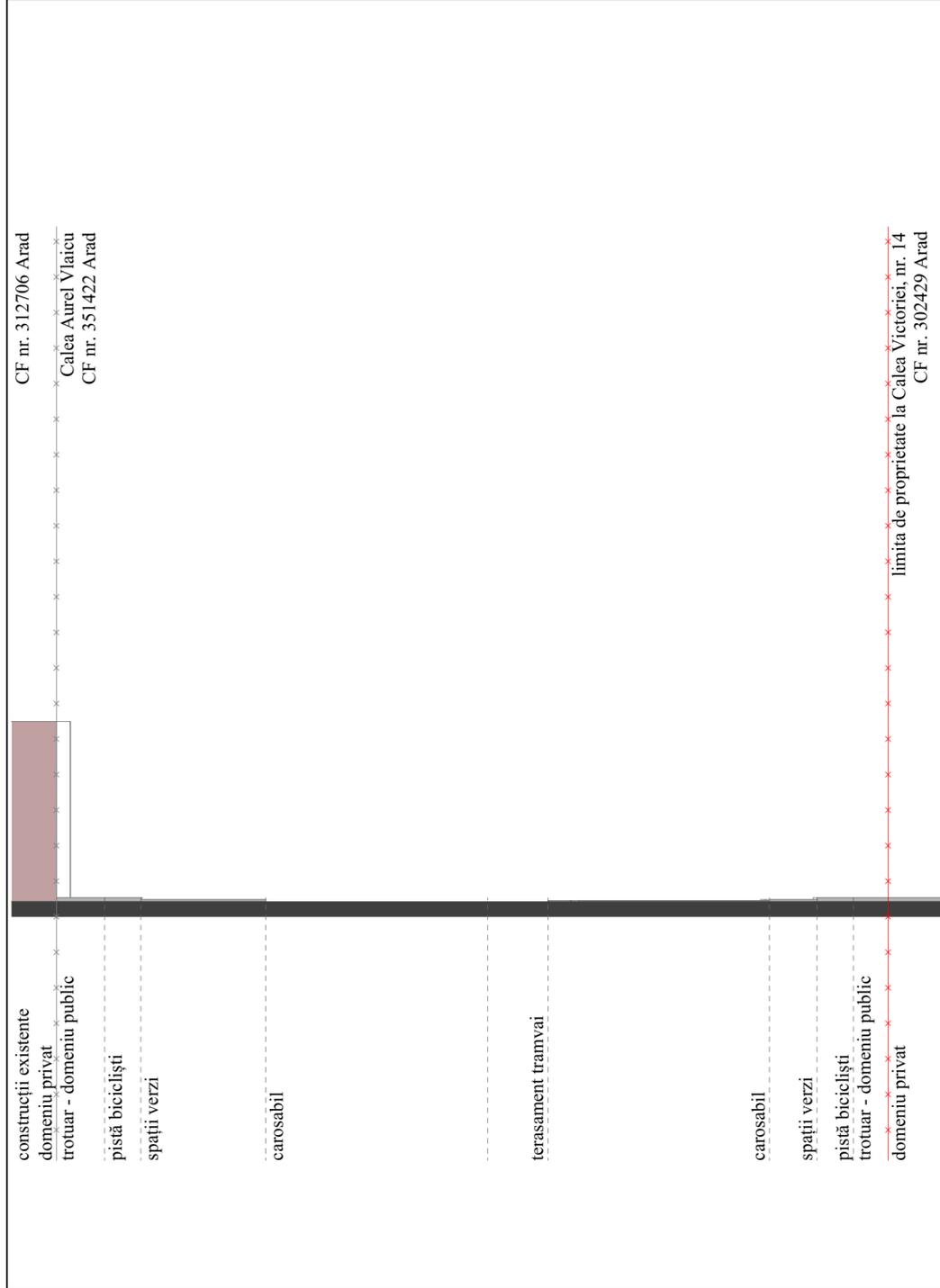
Pct.	E(m)	N(m)
1	216062.149	528134.756
2	216166.119	528090.132
3	216164.228	528082.121
4	216145.619	528011.320
5	216104.313	527849.596
6	216084.361	527783.971
7	216074.808	527751.978
8	216059.981	527756.898
9	216038.992	527783.951
10	215975.303	527819.389
11	215915.395	527839.283
12	215863.224	527982.695
13	215865.959	527970.673
14	215941.391	528102.329
15	215942.150	528104.528
16	216013.272	528080.382
17	216041.245	528070.948

Suprafata totala masurata=79961.52mp

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.
Pentru faza D.T.A.C prezenta planșă nu este valabilă.

		Proiectant general: S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.	Beneficiar: S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.	Proiect nr. 456/2019
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULICI arh. Ana-Maria SIRBU arh. Ana-Maria SIRBU	SEMNATURA Scara: 1:1000 Data: AUG 2020 A1	Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII” Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 302429 Arad	Faza: P.U.Z. Planșă nr. 05





FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL - ETAPA III

P.U.Z și R.L.U. aferent
„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI
COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”

05 SECTIUNE CARACTERISTICA

Amplasament:
Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14
identificat cu C.F. nr. 302429 ARAD



Co+Ps - spații comerciale și prestări servicii
2S+P+8E, Hmax = 35,00m

Co - spații comerciale și servicii conexe
P+1Eretras (supanta), Hmax = 15,00m

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.

Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.

Proiectant general: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			Beneficiar: S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.		Proiect nr. 456/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:500	P.U.Z și R.L.U. aferent „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”	
PROIECTAT	arh. Ana-Maria SIRBU		Data: FEB 2020	Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 302429 Arad	
DESENAT	arh. Ana-Maria SIRBU		A3+	SECTIUNE CARACTERISTICĂ - A-A	
				Faza: P.U.Z.	Plansa nr. 06a