



## FOAIE DE CAPĂT

**Proiect nr.:** 400 / 2016

**Faza:** P.U.Z.

**Denumire proiect:** SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI  
ACCESE CAROSABILE

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

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

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

**C.U.I.** RO 15300120

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



## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

**Șef proiect:** arh. Doriană BALOGH

### B. COLECTIV DE ELABORARE:

**Urbanism:** arh. Doriană BALOGH

**Drumuri:** ing. Csaba IUHASZ

**Instalații sanitare exterioare:** ing. Petre TĂTARU

**Instalații electrice exterioare:** ing. Ovidiu DOCTOR

**Întocmit:** arh. Doriană BALOGH



## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI	
	Certificat de Urbanism Nr. 1591/26.07.2016	
	Extrase de Carte Funciară nr. 310017 și 332513 Arad	
	Aviz de Oportunitate nr. 05/14.07.2016	
	Acord Comisia Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 1577/A2/ 06.02.2017	
	Aviz de amplasament nr. 165722800/21.04.2017 Enel Distribuție Banat	
	Aviz de principiu nr. 684/02.08.2016 E-on Gaz S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 3477/28.07.2016 CET Hidrocarburi S.A.	
	Aviz de amplasament nr. 15368/23.08.2016 Compania de Apă Arad	
	Aviz de amplasament nr. 399/01.08.2016 Telekom S.A.	
	Decizia Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad nr. 14886/26.10.2016	
	Aviz I.S.U. Arad - Grupul de pompieri "Vasile Goldiș" nr. 638/16/AA-AR/06.12.2016	
	Notificare Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad nr. 523/24.06.2014	
	Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației PMA nr. 11274/07.04.2017	
	Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție Județean Arad - Serviciul Rutier nr. 212 548/14.04.017	
	Aviz Direcția Tehnică a P.M.A. - Biroul Transporturi, Întreținere și Reparații Căi Comunicații nr. 82433/T4/31.01.2017	
	Notificare D.S.P. Arad nr. 1117/24.11.2016	
	Aviz Compania de Transport Public Arad	
	Aviz de Principiu A.A.C.R. nr. 2482/97/07.02.2017	
	Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Arad nr. 36/25.01.2017	
	Proces Verbal de Recepție O.C.P.I. Nr. 1675/2016	
V.	STUDIUL ISTORIC-URBANISTIC INCINTA ASTRA VAGOANE ARAD	
VI.	STUDIUL DE TRAFIC	
VII.	STUDIUL GEOTEHNIC	
VIII.	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
IX.	R.L.U.	
X.	PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ	

### B. PIESE DESENATE:

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

Întocmit:

arh. Doriană BALOGH



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

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

### 1.2. Obiectul studiului

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

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

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

c) alei pietonale

d) amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

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

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

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

### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

#### A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

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

Prevederile pentru această subzonă sunt:

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



(spații comerciale și prestări servicii)

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

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

##### Traficul actual

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

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

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

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

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

##### Traficul estimat pentru anul 2025

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

##### Analiza comparativă trafic actual și traficul estimat pentru anul 2025

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

##### Determinarea traficului generat de investiția preconizată

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Concluzii**

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

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

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

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

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

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

Calea Aurel Vlaicu este o importantă arteră de circulație a municipiului, asigurând legătura dintre zona centrală a orașului și drumul național Arad-Nădlac DN 7. De-a lungul acestei artere au funcționat diversele centre industriale ale Aradului, cum sunt Fabrica de vagoane călători, Fabrica de Mobilă IMAR, Întreprinderea Strungul, Fabrica de spirt și drojdie, etc.

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





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

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

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

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

Datorită evoluției economice a orașului, parte din zonele industriale au fost relocalate, iar terenurile aferente fabricilor menționate au fost – în marea majoritate – supuse unor reconversii funcționale, astfel încât terenul aferent acestora să fie utilizat la maximum de potențial. Datorită suprafețelor generoase de teren apărute de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, dar și a numărului mare de rezidenți ai cartierului, Calea Aurel Vlaicu a devenit o importantă arteră comercială a Aradului, de-a lungul căreia sunt funcționale astăzi 2 centre comerciale tip mall, numeroase spații comerciale de dimensiuni mici/medii, dar și showroom-uri ale diverselor reprezentanțe.

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

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți destinate preponderent locuirii colective (dar și individuală), cât și instituțiilor publice și comerțului, oferă bune premize pentru realizarea supermarketului Lidl. Revitalizarea propusă este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone amplasată relativ central și neutilizată încă la potențialul maxim.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată la sud de Calea Aurel Vlaicu, între Str. Miron Costin și mall-ul Atrium. Terenul total al Astra are suprafața de cca. 30 ha, din care incinta studiată este în suprafață de 44.000 mp (teren aferent S.C. ASTRA RAIL INDUSTRIES S.R.L. și S.C. APROMAT S.A. ARAD). Într-o primă etapă, investitorul propune dezmembrarea unei suprafețe de 13.866 mp în vederea contruirii supermarketului Lidl cu amenjările necesare.

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

Vecinătățile incintei reglementate sunt:

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

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

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

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:



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

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

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

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

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

**Hidrogeologic**, suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafața hidrografică (cu 27.890 km<sup>2</sup>). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Taut). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului).

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

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

#### **Rezultatele încercărilor de teren și laborator:**

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

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

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

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

#### **Apa subterană:**

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

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

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

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

#### **Concluzii și recomandări:**

Pentru fundațiile izolate recomandăm o cotă minimă de fundare  $D_f = -2,00\text{ m}$ , iar pentru cote de fundare  $D_f = -2,00\text{ m} \dots -5,00\text{ m}$ ,  $B=1,50\text{ m} \dots 5,00\text{ m}$ , capacitatea portantă a terenului de fundare este 320 kPa.



## **2.4. Circulația**

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

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

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

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

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

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

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

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

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

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

## **2.7. Echipare edilitară**

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

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

### **2.7.2. Canalizare menajeră**

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

### **2.7.3. Canalizare pluvială**

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

### **2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

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

### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

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

## **2.8. Probleme de mediu**

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

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

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

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

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

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

## **2.9. Opțiuni ale populației**

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

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

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

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

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

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

## **3.2. Prevederi ale PUG**

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

Prevederile pentru această subzonă sunt:

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

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**



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

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este  $D_f = - 2,00$  m de la suprafața actuală a terenului natural.

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

### 3.4. Modernizarea circulației

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

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

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

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

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

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

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

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe strada Calea Aurel Vlaicu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

Se propune realizarea unui supermarket și a amenajărilor aferente:

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

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

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

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

#### **Construcții propuse:**

- A. Centru comercial și servicii, Parter + Etaj

Sc = max. 5.550 mp

Sd = max. 8.300 mp

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

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

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

**Sc total = 5.550 mp**

**Sd total = 8.300**

**S teren = 13.866 mp**

#### **BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ**

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



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

#### BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

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

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

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

#### 3.5.1. Sistemizarea verticală

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

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

#### 3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

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

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

### **3.5.3. Regimul de aliniere**

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

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

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

### **3.5.4. Regimul de înălțime**

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

### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului**

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

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

### **3.5.6. Plantații**

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

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

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

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- Q zi med = 3.06 mc/zi
- Q zi max = 3.67 mc/zi
- Q max h = 0.43 mc/h

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

### **3.6.2. Canalizare menajeră**

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

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

- Q zi med = 3.06 mc/zi
- Q zi max = 3.67 mc/zi
- Q max h = 0.43 mc/h

### **3.6.3. Canalizare pluvială**

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

Apele pluviale rezultate de pe platformele de parcaje vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare din incintă (din tuburi PVC, sau polipropilenă cu Dn 110 – 800 mm) spre cămine de vizitare și în final într-un separator de hidrocarburi cu

decantor de nămol, amplasat la limita de proprietate. Din Separatorul de hidrocarburi apele convențional curate se vor deversa în rețeaua publică pluvială existentă pe Calea Alurel Vlaicu.

#### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică**

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza printr-un bransament de presiune joasă din polietilena, cuplat la conducta de distribuție de presiune joasă existentă amplasată pe Calea Aurel Vlaicu.

#### **3.6.5. Alimentare cu energie electrică**

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

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

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

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

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

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare 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 normativul I7/2011 și va fi realizat cu aparate autonome echipate cu kit de urgență cu autonomia, după caz, de 60-180 minute.

#### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în cadrul platformei de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### **3.6.8. Transport în comun, parcaje**

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

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

### **3.7. Protecția mediului**

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

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



### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

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

### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

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

### **3.7.3. Apele uzate**

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

### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

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

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

### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

### **3.7.6. Perdele de protecție**

Nu este cazul.

### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

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

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

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

### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

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

Datorită funcțiunii activității industriale și depozitare predominantă pentru zona studiată, propusă pentru modificare prin prezentul PUZ, adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri comerciale ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare. Interdicțiile permanente sunt unități industrie și depozitare.

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







### **3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților**

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

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

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

### **3.9. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

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

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

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

#### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

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

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

#### **3.9.2. Circulația terenurilor**

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

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

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

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

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

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 6 și 39. Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate funcțiunile admise prin P.U.G. pentru zona de amplasament.

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

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





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

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

#### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

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

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

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

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

#### **Întocmit:**

<b>Urbanism:</b>	<b>arh. Doriană BALOGH</b>	<b>RUR-DE</b>
<b>Drumuri:</b>	<b>ing. Csaba IUHASZ</b>	
<b>Instalații sanitare exterioare:</b>	<b>ing. Petre TĂTARU</b>	
<b>Instalații electrice exterioare:</b>	<b>ing. Ovidiu DOCTOR</b>	



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 6 și 39

## AFERENT "SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE"

### I. Dispoziții generale

#### 1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor în zona studiata, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o si documentatia initială.

#### 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

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



- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad – UTR 6 și 39 conform PUG aprobat.

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

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

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

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

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

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

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.



În zonă nu există potențial balnear sau turistic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ca zonă destinată comerțului și serviciilor, se vor amenaja accese separate pentru aprovizionare și consumatori.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1591/26.07.2016, eliberate de Primăria Mun. Arad.

## 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.



Aliniamentul stradal al perimetrului de implantare construcției este situat la 30,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu.

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

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

### **3.1. Orientarea față de punctele cardinale:**

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

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

### **3.2. Amplasarea față de drumurile publice:**

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

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

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin realizarea a două noi accese:

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

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

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

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

#### **• Utilizări permise**

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

#### **• Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și

rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

### **3.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

### **3.7. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul stradal al perimetrului de construibile este situat la 30,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu.

### **3.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe laturile est și vest, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a clădirii comerciale este de H/2 clădire, dar nu mai puțin de 4,00 m (Isco6);
- pe latura de sud, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a clădirilor comerciale/de servicii este de minim 4,00 m (Isco6 și Isco6a);
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

## **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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



Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin realizarea a două noi accese:

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

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

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

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

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

## **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră, gaze naturale și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

### **Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

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

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

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

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### **Parcelare**

Terenul va fi parcat anterior trecerii în domeniul public al statului a tronsonului de stradă aferent drumului de incintă nou propus de-a lungul laturii estice a incintei reglementate (S=1.373 mp, 12,00 m × 113,80 m).

#### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim propus pentru clădiri este următorul:

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

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi armonizate cu funcțiunea comercială specifică lanțului de supermarket-uri Lidl.

#### **Procentul de ocupare a terenului**

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

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

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

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

#### **Parcaje**

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

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

Pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfășurată peste 2.000 mp, se va asigura câte un loc parcare la 40 mp (Z1).

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

### **Spații verzi și plantate**

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

### **Împrejmuiri:**

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

## **III. Zonificarea funcțională**

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

### **Subunități:**

**Isco 6 – Comerț / servicii P +1**

**Isco6a – Comerț / servicii P, pentru dezvoltări ulterioare**

**TE – tehnico-edilitare**

**Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public**

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

**Pp – Căi de comunicație pietonală**

**Pc – Piste cicliști**

**P1 – Platformă parcaje amenajate la sol**

**Pa – Platformă aprovizionare**

**SP1 – Zone verzi amenajate**

### **1. Obiective și modalități de operare**

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

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

### **2. Utilizări funcționale**

#### **2.1. Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea principală propusă în incintă este comercială, cu funcțiuni complementare servicii.

#### **2.2. Utilizări permise**

Construcții cu funcțiuni complementare servicii.

#### **2.3. Utilizări permise cu condiții**

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

#### 2.4. Utilizări interzise

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

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

#### 2.5. Interdicții temporare

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

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

#### Bilanț teritorial în zona studiată:

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

#### S teren = 13.866 mp – zonă comerț și servicii:

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

#### REGLEMENTĂRI COMPLEX REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

##### Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: comerț
- funcțiuni complementare: servicii

##### Funcțiuni interzise:

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

##### Regim de înălțime:

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

##### Regim de aliniere:

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



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

**Parcarea autovehiculelor**

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- capacitatea maximă de parcaje care pot fi asigurate în interiorul parcelei reglementate este de 174 locuri parcare la sol, din care 4 locuri parcare pentru persoane cu handicap, respectiv 4 locuri parcare pentru familii

**Plantații**

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

**Indicatori de utilizare a terenului:**

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

**V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

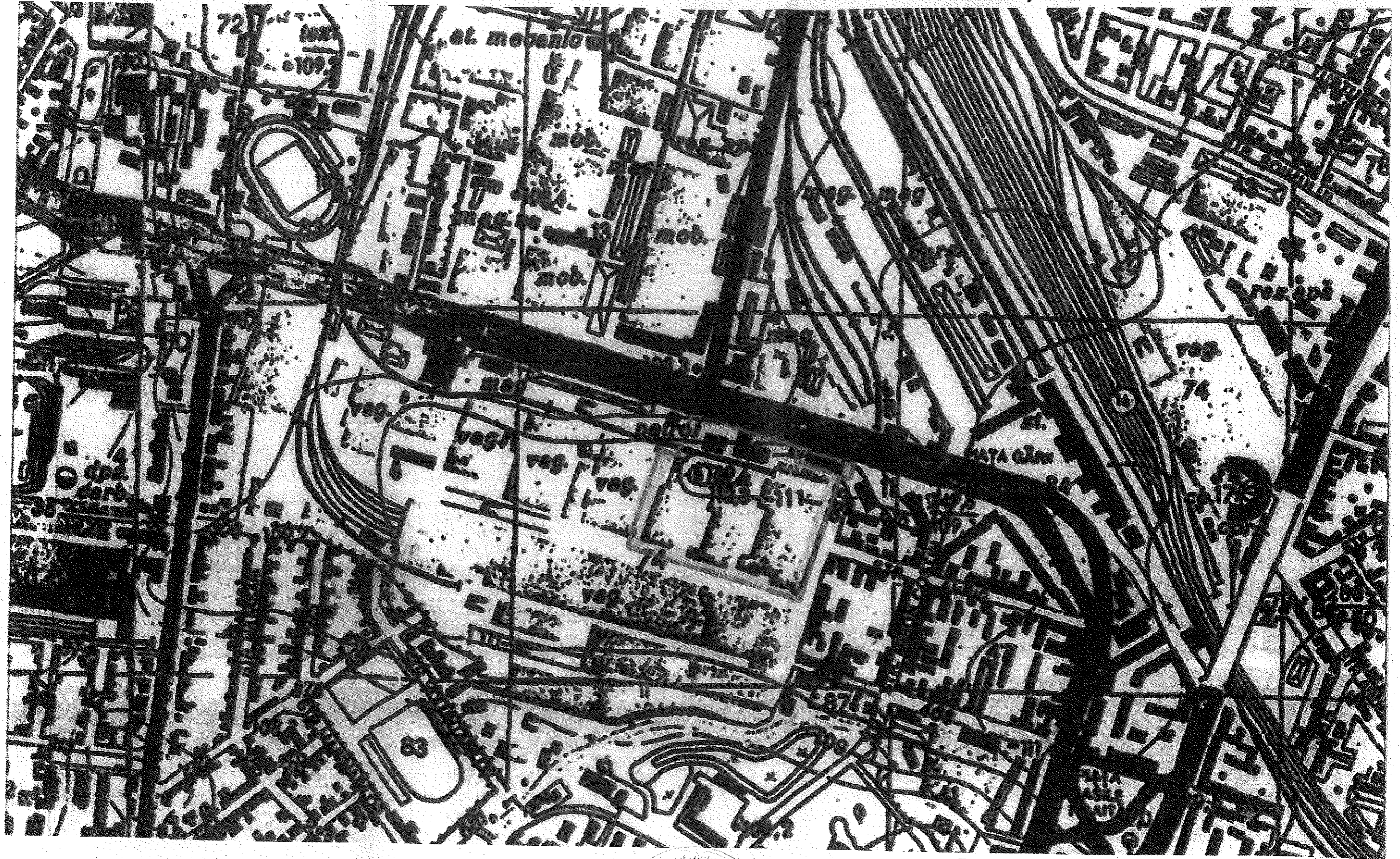
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

**Întocmit,**

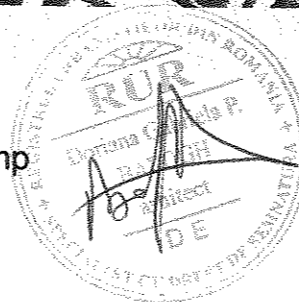
**Arh. Doriană Balogh**




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



INCINTA STUDIATA S = 44.000 mp

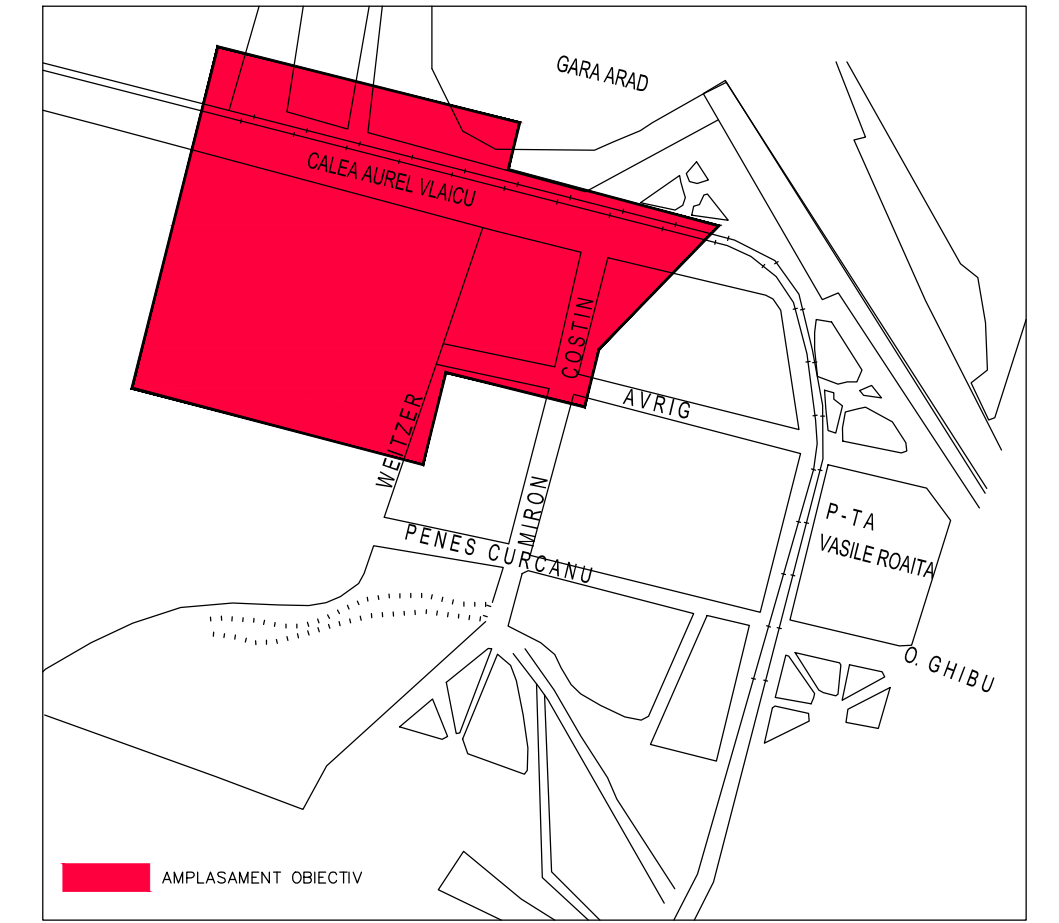


 <b>PRO.ARHITECTURA</b> ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar:	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	Proiect nr.	400/2016		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Sc. 1:5.000	SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43	Faza:	P.U.Z.	
SEF PROIECT	arh. Balogh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

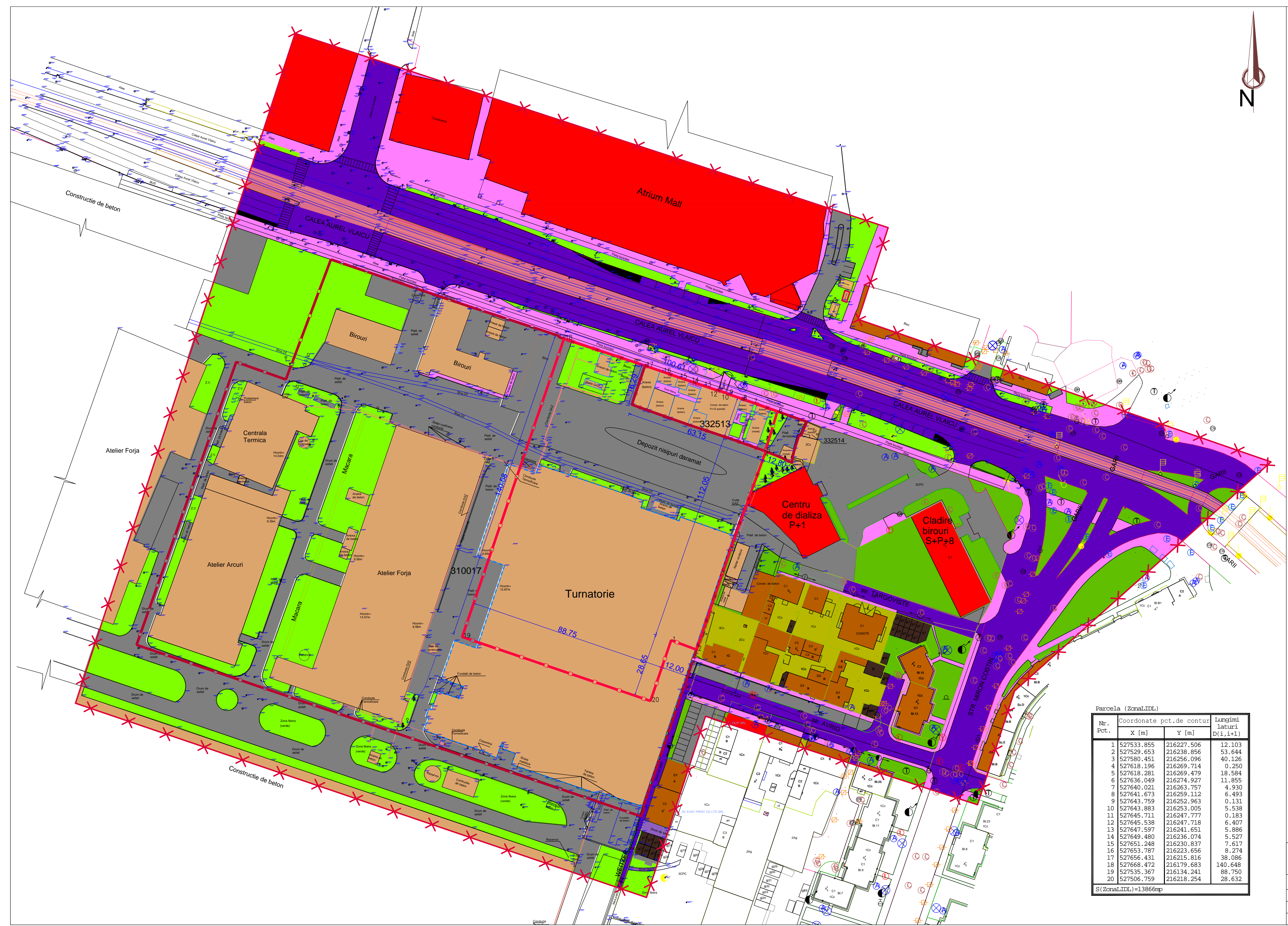
**P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE**  
**Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43**

**1 SITUATIA EXISTENTA**

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



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

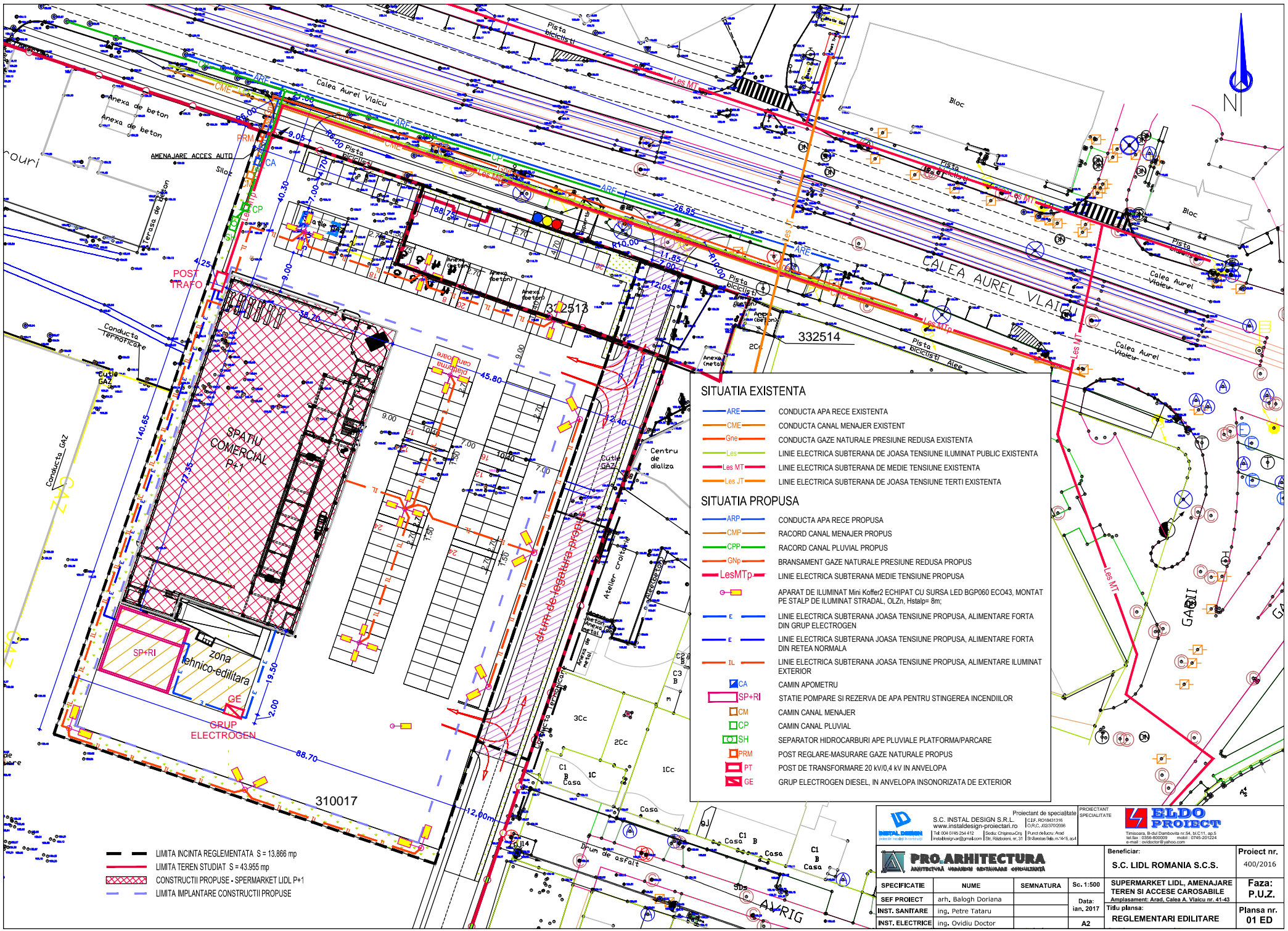


Parcela (ZonaLIDL)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527533.855	216227.506	12.103
2	527529.653	216238.856	53.644
3	527580.451	216256.096	40.126
4	527618.196	216269.714	0.250
5	527618.281	216269.479	18.584
6	527636.049	216274.927	11.855
7	527640.021	216263.757	4.930
8	527641.673	216259.112	6.493
9	527643.759	216252.963	0.131
10	527643.883	216253.005	5.538
11	527645.711	216247.777	0.183
12	527645.538	216247.718	6.407
13	527647.597	216241.651	5.886
14	527649.480	216236.074	5.527
15	527651.248	216230.837	7.617
16	527653.787	216223.656	8.274
17	527656.431	216215.816	38.086
18	527668.472	216179.683	140.648
19	527535.367	216134.241	88.750
20	527506.759	216218.254	28.632

S(ZonaLIDL)=13866mp

<b>PRO.ARHITECTURA</b> ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA		Beneficiar: <b>S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b>		Proiect nr. 400/2016
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNTURA</b>	Sc. 1:1.000	<b>Faza:</b> <b>P.U.Z.</b>
<b>SEF PROIECT</b>	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2017	<b>Planşa nr.</b> <b>01 A</b>
<b>URBANISM</b>	arh. Balogh Doriana			
<b>DESENAT</b>	arh. Balogh Doriana			
			Tytu plansa: <b>SITUATIA EXISTENTA</b>	



**SITUATIA EXISTENTA**

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

**SITUATIA PROPUSA**

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

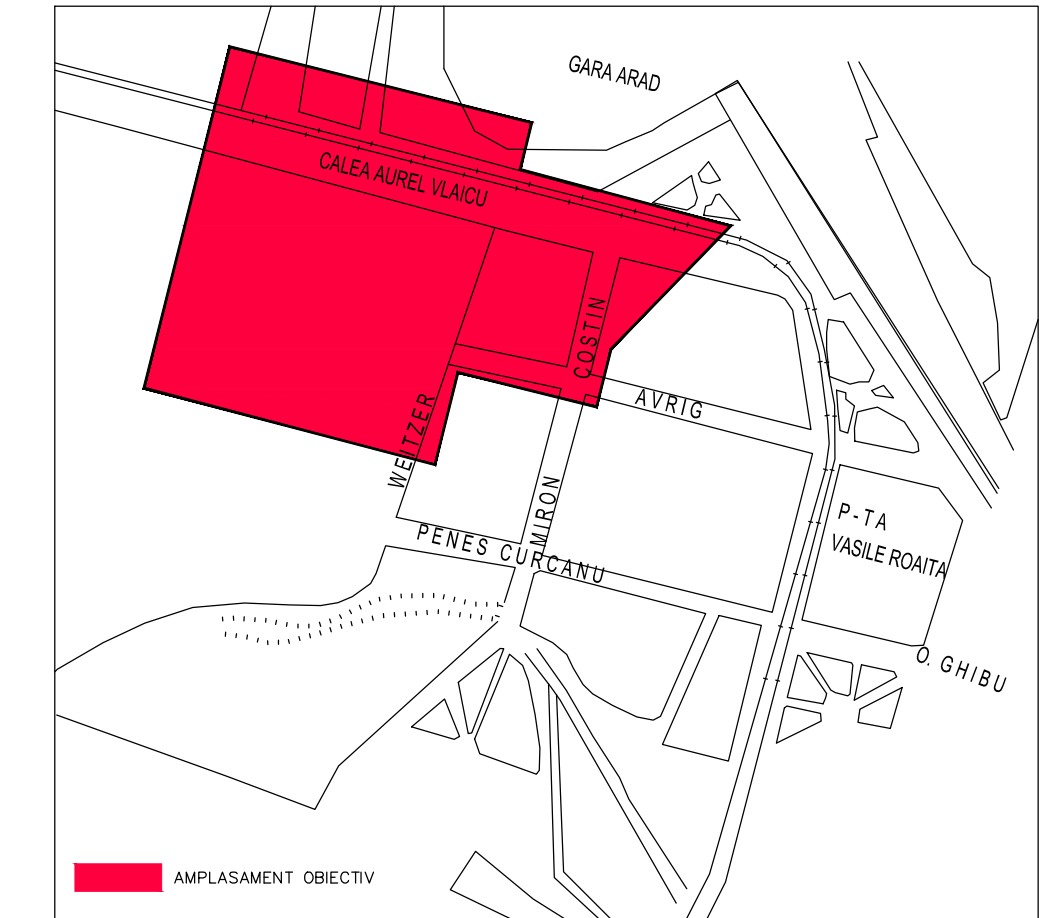
— — LIMITA INCINTA REGLEMENTATA S = 13.866 mp  
 — — LIMITA TEREN STUDIAT S = 43.955 mp  
 ☒ — CONSTRUCTII PROPUSE - SUPERMARKET LIDL P+1  
 — — LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSE

		Proiectant de specialitate <b>S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.</b> www.instaldesign-proiectanti.ro Tel: 004 0745 294412   E-mail: info@instaldesign.ro E-mail: instal@instaldesign.ro   Str. Hristovilor, nr. 31   550000 Sibiu, Romania			
<b>PRO.ARHITECTURA</b> ANTIETIVA UNDAWI RESTAURARE ORNAMENTATA		Beneficiar: <b>S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b>		Proiect nr. 400/2016	
SPECIFICATIE SEF PROIECT INST. SANITARE INST. ELECTRICE		NUME arh. Balogh Doriana Ing. Petre Tataru Ing. Ovidiu Doctor		Sc. 1:500 Data: ian. 2017 A2	
TITLU PLANSA: <b>REGLEMENTARI EDILITARE</b>		Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43		Faza: <b>P.U.Z.</b> Plansa nr. 01 ED	



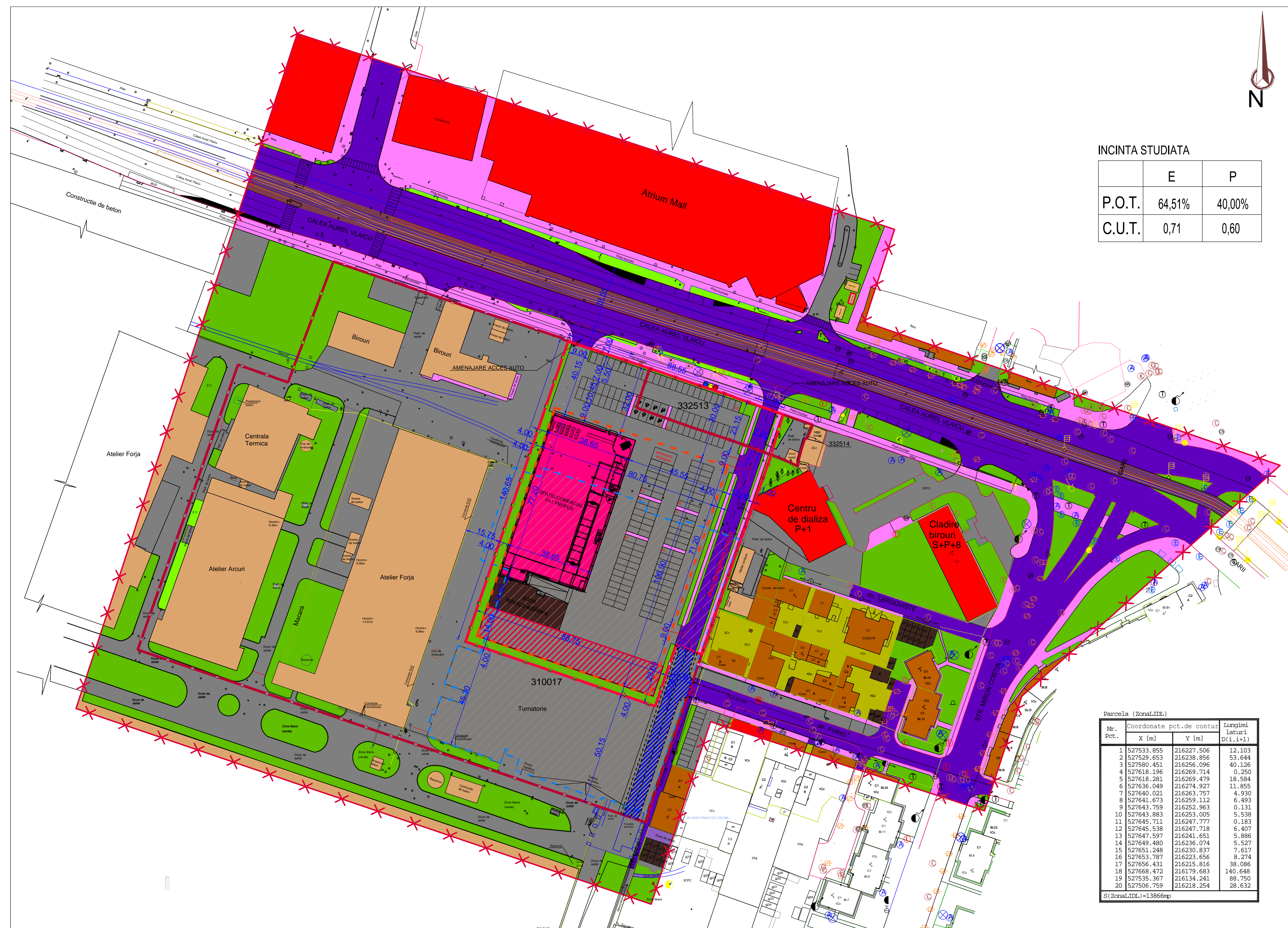
**P.U.Z. SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE**  
**Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 41-43**  
**6 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE**

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



INCINTA STUDIATA

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



LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

Parcela (Zona LIDL)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	527533.855 216227.506	12.103
2	527529.653 216238.856	53.644
3	527580.451 216256.096	40.126
4	527618.196 216269.714	0.250
5	527618.281 216269.479	18.584
6	527636.049 216274.927	11.855
7	527640.021 216263.757	4.930
8	527641.673 216259.112	6.493
9	527643.759 216252.963	0.131
10	527643.883 216253.005	5.538
11	527645.711 216247.777	0.183
12	527645.538 216247.718	6.407
13	527647.597 216241.651	5.886
14	527649.480 216236.074	5.527
15	527651.248 216230.837	7.617
16	527653.787 216223.656	8.274
17	527656.431 216215.816	38.086
18	527668.472 216179.683	140.648
19	527535.367 216134.241	88.750
20	527506.759 216218.254	28.632

S(Zona LIDL)=13866mp

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

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

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr. Crt	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona institutii publice administrative,	27.645	24,05	18.700	16,30
2.	Zona institutii publice	11.030	9,63	16.630	14,40
3.	Locuinte individuale P, P+1	3.450	3,00	3.450	3,00
4.	Locuinte colective S+P+4	680	0,60	680	0,60
5.	Garaje metalice existente	425	0,35	425	0,35
6.	Circulatii carosabile	20.045	17,45	21.125	18,40
7.	Drumuri de incinta	75	0,05	75	0,05
8.	Circulatii carosabile, parcaje	25.295	22,00	27.061	23,50
9.	Alei pietonale	8.915	7,75	8.850	7,70
10.	Zona tehnico-edilitara	—	—	770	0,70
11.	Zone verzi	17.440	15,15	17.234	15,00
	TOTAL	115.000	100	115.000	100

**PRO.ARHITECTURA**  
 ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

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

**Proiect nr.**  
 400/2016

**Specificatie:** SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE  
**Faza:** P.U.Z.

**SEF PROIECT:** arh. Balogh Doriana  
**URBANISM:** arh. Balogh Doriana  
**DESENAT:** arh. Balogh Doriana

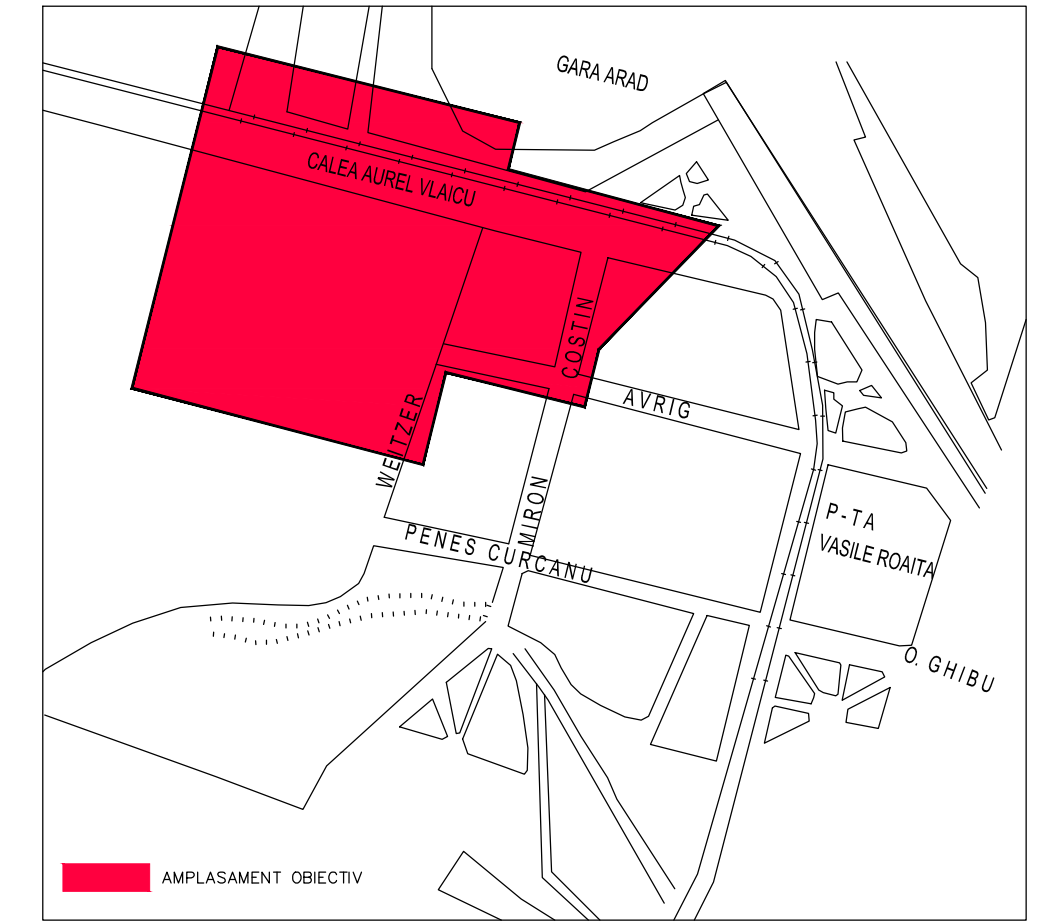
**Data:** martie 2017  
**Titlu planasa:** AZ + 420/774

**Planasa nr.**  
 06 A

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

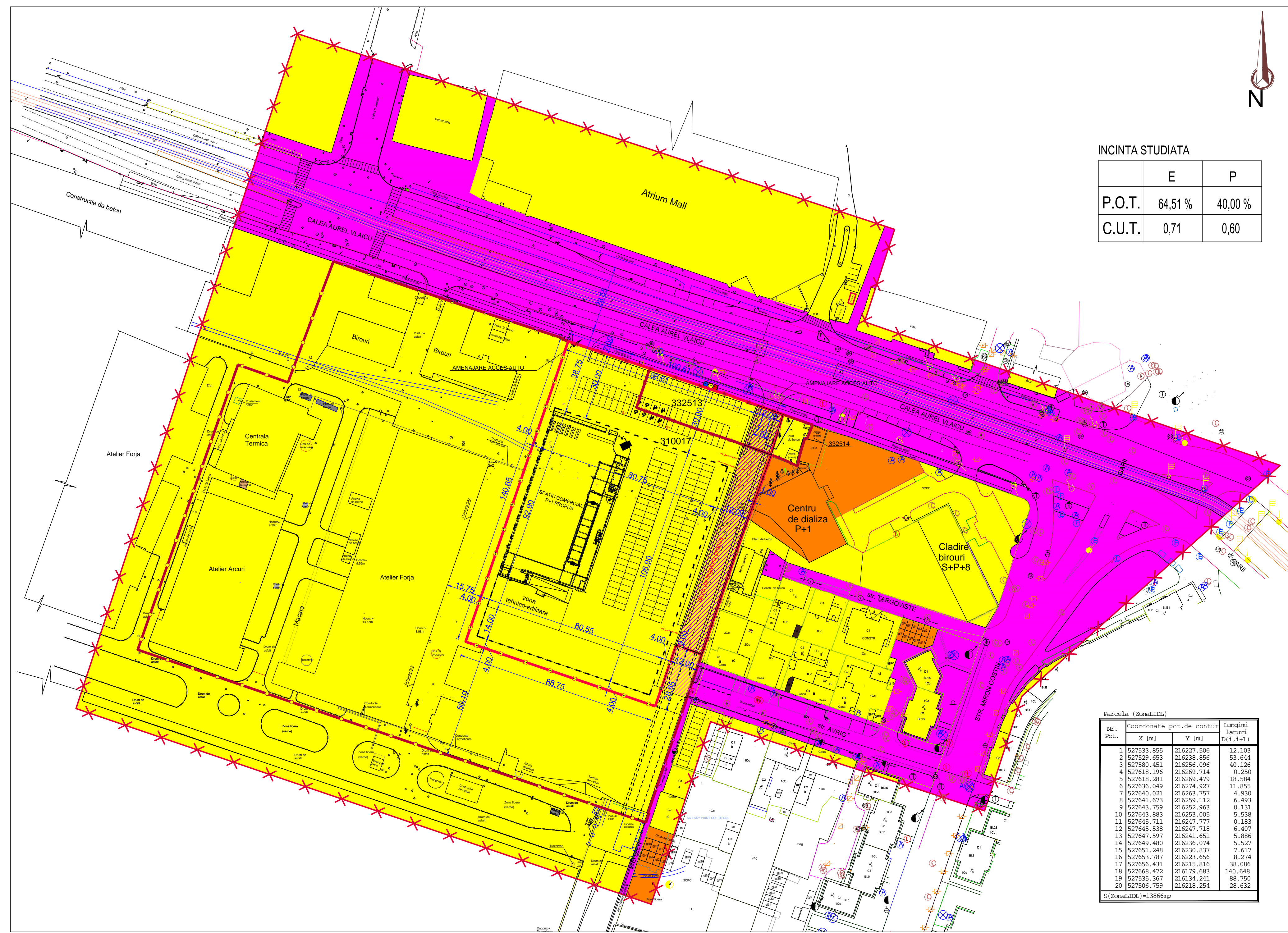
4 CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

INCADRARE IN ZONA, sc. 1:5.000



INCINTA STUDIATA

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



LEGENDA

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

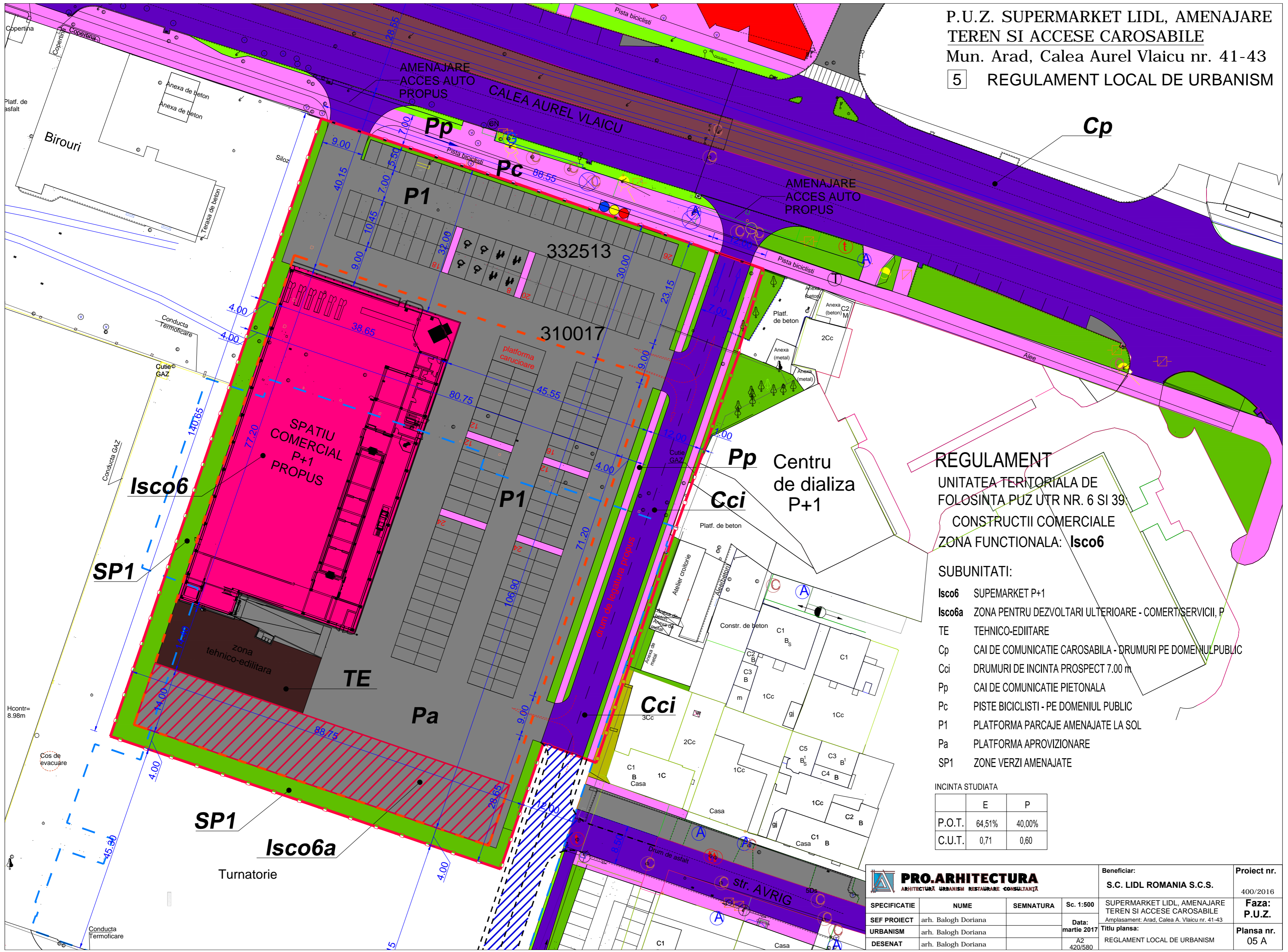
Parcela (ZonaLIDL)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527533.855	216227.506	12.103
2	527529.653	216238.856	53.644
3	527580.451	216256.096	40.126
4	527618.196	216269.714	0.250
5	527618.281	216269.479	18.584
6	527636.049	216274.927	11.855
7	527640.021	216263.757	4.930
8	527641.673	216259.112	6.493
9	527643.759	216252.963	0.131
10	527643.883	216253.005	5.538
11	527645.711	216247.777	0.183
12	527645.538	216247.718	6.407
13	527647.597	216241.651	5.886
14	527649.480	216236.074	5.527
15	527651.248	216230.837	7.617
16	527653.787	216223.656	8.274
17	527656.431	216215.816	38.086
18	527668.472	216179.683	140.648
19	527535.367	216134.241	88.750
20	527506.759	216218.254	28.632

S(ZonaLIDL)=13866mp

<b>PRO.ARHITECTURA</b> ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA		Beneficiar: <b>S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b>		Proiect nr. 400/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Sc. 1:1.000	SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: martie 2017	Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43
URBANISM	arh. Balogh Doriana			Titlu planasa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A2 + 420/774	CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR
				Faza: <b>P.U.Z.</b>
				Plansa nr. 04 A

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



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

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

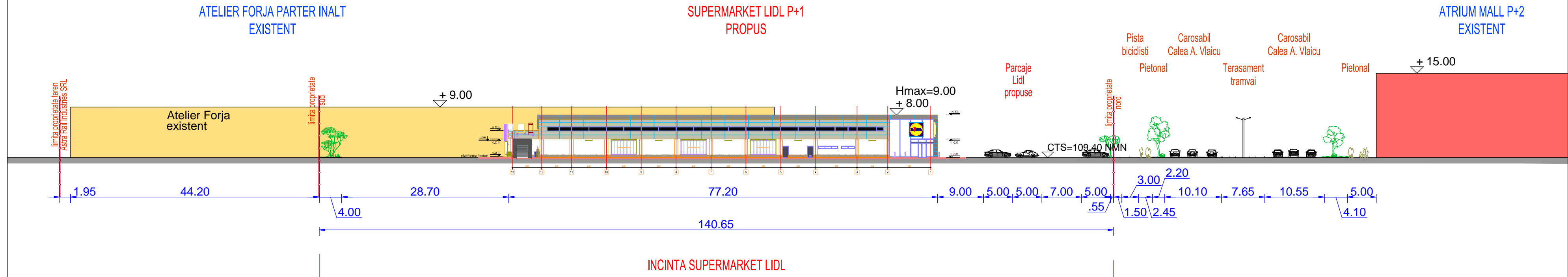
INCINTA STUDIATA


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

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

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

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



 <b>PRO.ARHITECTURA</b> ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				Beneficiar: <b>S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b>	Proiect nr. 400/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Sc. 1:500	SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN SI ACCESE CAROSABILE Amplasament: Arad, Calea A. Vlaicu nr. 41-43	<b>Faza:</b> <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		Data: sept. 2016		
URBANISM	arh. Balogh Doriana		Titlu plansa: SECTIUNE CARACTERISTICA INCINTA STUDIATA		
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A3 + 297/580		Plansa nr. 07 A