

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2019

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

CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile,
amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier,
municipiul Arad, intravilan municipiul Arad,
str. Petru Rareș nr. 118, Calea Zimandului nr. 3/A, extravilan, str. Petru Rareș FN,
pe parcelele identificate prin C.F.nr. 340427, 340433, 340446

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 12857/ A6/21.02.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 12641/A6/20.02.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 12855/ A6 / 21.02.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 4/20.02.2019,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier, municipiul Arad, intravilan municipiul Arad, str. Petru Rareș nr. 118, Calea Zimandului nr. 3/A, extravilan, str. Petru Rareș FN, pe parcelele identificate prin C.F.nr. 340427, 340433, 340446 - Arad, conform documentației anexate care

face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC LIDL ROMANIA SCS

2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 443/2018;

3. Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 340427 – Arad, în suprafață de 3.591 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Sebin Etelka Maria, CF nr. 340433 – Arad, în suprafață de 3.497 mp, având categoria de folosință: intravilan curți construcții, proprietari Kulcsar Francisc, Kulcsar Etelka Maria, Ilona Taran și CF nr. 340446 – Arad, în suprafață de 394 mp, având categoria de folosință: extravilan curți construcții, proprietar Kulcsar Francisc.

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. are calitatea de viitor proprietar a terenurilor mai sus menționate, conform antecontractelor notate în extrasele C.F., atașate la prezenta documentație.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea acesteia pentru construirea unui SUPERMARKET LIDL, cu amenajări aferente, prin re-mobilarea cu construcții – spații comerciale, căi de comunicație, platforme parcare, spații verzi și, nu în ultimul rând, realizarea infrastructurii în vederea racordării construcțiilor propuse la rețelele edilitare existente.

Reglementări urbanistice propuse:

-se va crea o singură zonă Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea principală comerț,
-funcțiunea complementară admisă zonei: servicii conexe și administrative cu diferite dotări și anexe.

- indicatori maximi admiși:

P.O.T. max propus = 50,00 %,

C.U.T. max propus = 0,90

Sc maxim = 3.741,00mp

Scd maxim = 6.733,80mp

- regim maxim de înălțime admis pentru construcții este de P+1Etaj retras, respectiv înălțimea maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare, precum și a stâlpilor de iluminat din incintă nu va depăși 14,85 m conform avizului Autorității Aeronautice Civile din România.

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

În contextul dezafectării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art. 6, din legea 24/2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, prin suplimentarea spațiilor verzi din incintă cu quantumul suprafeței afectate, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei astfel:

Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus. În ceea ce privește construcțiile învecinate, conform extras CF. nr. 340436 Arad, doar construcția cu număr cad. 340436-C1 are destinația de construcții de locuințe, pe când celelalte construcții prezente pe teren au destinația de construcții anexă (340336-C2 fiind garaj, cu acte, și celelalte, 340336-C3, C4, C5, C6, sunt construcții anexă fără acte).

Aliniamentul stradal al perimetrului de implantare construcției este situat la 7,85 m față de limita de proprietate dinspre Calea Zimandului, dar nu mai puțin de 20,00 m din axul străzii.

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

- nord-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m

- sud-vest: se va respecta o retragere de minim 15,00 m în dreptul locuinței existente, dar nu mai puțin de 3,00 m

Circulații și accese: Deservirea rutieră a obiectivului „SUPERMARKET LIDL” urmează a se asigura din strada Petru Rareș, prin amenajarea unui acces carosabil direct, care să asigure inclusiv accesul autovehiculelor pentru aprovizionare.

Parcaje: Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Vor fi amenajate la sol **118 locuri parcare** care să deservească spațiul comercial.

Utilități: Obiectivul de investiții se va racorda la utilitățile dispuse de-a lungul străzii Petru Rareș/Calea Zimandului .

Realizarea investiției necesită reglementarea rețelelor electrice. Rețelele existente în proprietatea a E-Distribuție Banat, necesare a fi reglementate, sunt: LEA j.t. și LES j.t., din PT3215, de distribuție publică, circuit iluminat public, branșamente electrice casnice.

Utilitățile se vor executa în varianta de amplasare subterană conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități și pe cheltuiala beneficiarilor.

Art. 3. Autorizația de construire pentru zona de servicii se va emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii SC LIDL ROMANIA SCS și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) –
CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile,
amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de Șantier,
municipiul Arad, intravilan municipiul Arad,
str. Petru Rareș nr. 118, Calea Zimandului nr. 3/A, extravilan, str. Petru Rareș FN,
pe parcelele identificate prin C.F.nr. 340427, 340433, 340446

- beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**

- elaborator: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 443/2018

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 340427 – Arad, în suprafață de 3.591 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Sebin Etelka Maria, CF nr. 340433 – Arad, în suprafață de 3.497 mp, având categoria de folosință: intravilan curți construcții, proprietari Kulcsar Francisc, Kulcsar Etelka Maria, Ilona Taran și CF nr. 340446 – Arad, în suprafață de 394 mp, având categoria de folosință: extravilan curți construcții, proprietar Kulcsar Francisc.

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. are calitatea de viitor proprietar a terenurilor mai sus menționate, conform antecontractelor notate în extrasele C.F., atașate la prezenta documentație.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 8906/07.02.2019 de către SC LIDL ROMANIA SCS

- raportul de specialitate nr. 12855 / A6 / 21.02.2019 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 12641 / A6 / 20.02.2019 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 4 / 20.02.2019 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 774/08.05.2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea acesteia pentru construirea unui SUPERMARKET LIDL, cu amenajări aferente, prin re-mobilarea cu construcții – spații comerciale, căi de comunicație, platforme parcare, spații verzi și, nu în ultimul rând, realizarea infrastructurii în vederea racordării construcțiilor propuse la rețelele edilitare existente.

Reglementări urbanistice propuse:

-se va crea o singură zonă Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea principală comerț,
-funcțiunea complementară admisă zonei: servicii conexe și administrative cu diferite dotări și anexe.

- indicatori maximi admiși:

P.O.T. max propus = 50,00 %,

C.U.T. max propus = 0,90

Sc maxim = 3.741,00mp

Scd maxim = 6.733,80mp

- regim maxim de înălțime admis pentru construcții este de P+1Etaj retras, respectiv înălțimea maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare, precum și a stâlpilor de iluminat din incintă nu va depăși 14,85 m conform avizului Autorității Aeronautice Civile din România.

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

În contextul dezafectării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, prin suplimentarea spațiilor verzi din incintă cu quantumul suprafeței afectate, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei astfel:

Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus. În ceea ce privește construcțiile învecinate, conform extras CF. nr. 340436 Arad, doar construcția cu număr cad. 340436-C1 are destinația de construcții de locuințe, pe când celelalte construcții prezente pe teren au destinația de construcții anexă (340336-C2 fiind garaj, cu acte, și celelalte, 340336-C3, C4, C5, C6, sunt construcții anexă fără acte).

Aliniamentul stradal al perimetrului de implantare construcției este situat la 7,85 m față de limita de proprietate dinspre Calea Zimandului, dar nu mai puțin de 20,00 m din axul străzii.

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

- nord-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-vest: se va respecta o retragere de minim 15,00 m în dreptul locuinței existente, dar nu mai puțin de 3,00 m

Circulații și accese: Deservirea rutieră a obiectivului „SUPERMARKET LIDL” urmează a se asigura din strada Petru Rareș, prin amenajarea unui acces carosabil direct, care să asigure inclusiv accesul autovehiculelor pentru aprovizionare.

Parcaje: Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Vor fi amenajate la sol **118 locuri parcare** care să deservească spațiul comercial.

Utilități: Obiectivul de investiții se va racorda la utilitățile dispuse de-a lungul străzii Petru Rareș / Calea Zimandului .

Realizarea investiției necesită reglementarea rețelelor electrice. Rețelele existente în proprietatea a E-Distribuție Banat, necesare a fi reglementate, sunt: LEA j.t. și LES j.t., din PT3215, de distribuție publică, circuit iluminat public, branșamente electrice casnice.

Utilitățile se vor executa în varianta de amplasare subterană conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități și pe cheltuiala beneficiarilor.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, amenajare teren şi accese carosabile,
amplasare panouri publicitare şi totem, împrejmuire proprietate, organizare de şantier,
municipiul Arad, intravilan municipiul Arad,
str. Petru Rareş nr. 118, Calea Zimandului nr. 3/A, extravilan, str. Petru Rareş FN,
pe parcelele identificate prin C.F.nr. 340427, 340433, 340446

- beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**
- elaborator: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 443/2018

Încadrarea în localitate

În conformitate cu PUG-ul aprobat al municipiului Arad prin HCLM Arad nr. 502/13.12.2018, parcelele identificate prin C.F. nr 340427, 340433, 340446 sunt amplasate în intravilanul municipiului Arad, parţial în UTR nr. 26 şi parţial într-o zonă adiacentă UTR nr. 26.

Funcţiunea principală: zonă preponderent rezidenţială, funcţiuni complementare admise de spaţii comerciale şi prestări servicii, zonă cu destinaţia de sere.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 340427 – Arad, în suprafaţă de 3.591 mp, având categoria de folosinţă: teren arabil în intravilan, proprietar Sebin Etelka Maria, CF nr. 340433 – Arad, în suprafaţă de 3.497 mp, având categoria de folosinţă: intravilan curţi construcţii, proprietari Kulcsar Francisc, Kulcsar Etelka Maria, Ilona Taran şi CF nr. 340446 – Arad, în suprafaţă de 394 mp, având categoria de folosinţă: extravilan curţi construcţii, proprietar Kulcsar Francisc.

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. are calitatea de viitor proprietar a terenurilor mai sus menţionate, conform antecontractelor notate în extrasele C.F., ataşate la prezenta documentaţie.

Situaţia existentă

Zona luată în studiu este situată în partea nord-estică a municipiului Arad, în intravilanul şi extravilanul acestuia, la ieşirea din localitate, înspre Oradea pe partea dreapta a drumului DN 79 / E671 şi are următoarele vecinătăţi:

- nord-vest: nr. cad. 333516, str. Petru Rareş, Calea Zimandului, DN79, E671;
- nord-est: nr. cad. 340409, proprietate privată, staţie de distribuţie carburanţi MOL Romania, şi nr. cad. 340577, proprietate privată;
- sud-est: nr. cad. 340448, proprietate privată;
- sud-vest: nr. cad. 340436, proprietate privată

Descrierea soluţiei propuse

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea acesteia pentru construirea unui SUPERMARKET LIDL, cu amenajări aferente, prin re-mobilarea cu construcţii – spaţii comerciale, căi de comunicaţie, platforme parcare, spaţii verzi şi, nu în ultimul rând, realizarea infrastructurii în vederea racordării construcţiilor propuse la reţelele edilitare existente.

Reglementări urbanistice propuse:

-se va crea o singură zonă Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu: funcțiunea principală comerț,

-funcțiunea complementară admisă zonei: servicii conexe și administrative cu diferite dotări și anexe.

Construcții propuse:

- Construcție SUPERMARKET LIDL pentru comerț;
- Împrejmuire perimetrală parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 6,50m, respectiv min. 9,00 pentru transport marfă;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Indicatori maximi admiși:

Situația existentă

Steren = 7.482,00mp

P.O.T. existent = 4,59 %

C.U.T. existent = 0.05

Sc existent = 344,00mp

Scd existent = 344,00mp

Situația propusă - Supermarket LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier

P.O.T. min propus = 25,00%

C.U.T. min propus = 0,25

Sc minim = 1.870,50mp

Scd minim = 1.870,50mp

P.O.T. max propus = 50,00 %

C.U.T. max propus = 0,90

Sc maxim = 3.741,00mp

Scd maxim = 6.733,80mp

Regim maxim de înălțime admis pentru construcții este de P+1Etaj retras, respectiv înălțimea maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare, precum și a stâlpilor de iluminat din incintă nu va depăși 14,85 m conform avizului Autorității Aeronautice Civile din România.

Spații verzi:

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

În contextul dezafectării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, prin suplimentarea spațiilor verzi din incintă cu quantumul suprafeței afectate, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus. În ceea

ce privește construcțiile învecinate, conform extras CF. nr. 340436 Arad, doar construcția cu număr cad. 340436-C1 are destinația de construcții de locuințe, pe când celelalte construcții prezente pe teren au destinația de construcții anexă (340336-C2 fiind garaj, cu acte, și celelalte, 340336-C3, C4, C5, C6, sunt construcții anexă fără acte).

Aliniamentul stradal al perimetrului de implantare construcției este situat la 7,85 m față de limita de proprietate dinspre Calea Zimandului, dar nu mai puțin de 20,00 m din axul străzii.

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

- nord-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-vest: se va respecta o retragere de minim 15,00 m în dreptul locuinței existente, dar nu mai puțin de 3,00 m

Circulații și accese:

Deservirea rutieră a obiectivului „SUPERMARKET LIDL” urmează a se asigura din strada Petru Rareș, prin amenajarea unui acces carosabil direct, care să asigure inclusiv accesul autovehiculelor pentru aprovizionare.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului semaforizat de dreapta-stânga în incintă dinspre strada Petru Rareș, respectiv Calea Zimandului, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 9,00 m la carosabilul străzii – paralel cu limita vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat accesului auto pentru clienți, respectiv accesului autovehiculelor pentru aprovizionare; Regimul orar al aprovizionării nu se va suprapune cu orarul de funcționare al supermarketului;
- sistematizare verticală;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de reglementare a circulației;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Parcaje:

Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Vor fi amenajate la sol **118 locuri parcare** care să deservească spațiul comercial.

Amenajarea drumurilor de incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Utilități:

Obiectivul de investiții se va racorda la utilitățile dispuse de-a lungul străzii Petru Rareș / Calea Zimandului .

Realizarea investiției necesită reglementarea rețelelor electrice. Rețelele existente în proprietatea a E-Distribuție Banat, necesare a fi reglementate, sunt: LEA j.t. și LES j.t., din PT3215, de distribuție publică, circuit iluminat public, branșamente electrice casnice.

Utilitățile se vor executa în varianta de amplasare subterană conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 774 din 08 mai 2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii

nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	254340614/05.02.2019	08.05.2019
2	Delgaz Grid SA	211/16/10/2018	16.10.2019
3	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	16/03.01.2019	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	742/18/SU-AR/12.10.2018	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1113/04.10.2018	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	17674/11.09.2018	-
7	RCS&RDS	20.09.2018	08.05.2019
8	SC CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE HIDROCARBURI SA	3682/24.09.2018	24.09.2019
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	408/11.09.2018	11.09.2019
10	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1543/2018	-
11	M.A.I.-I.P.J. Arad – Serviciul rutier	207 407/16.10.2018	-
12	CNAIR	340/739/24.10.2018	
13	PMA-Direcția Tehnică, Birou Spații Verzi, Mediu	69481/T8/24.10.2018	24.04.2019
14	Administrația Națională "APELE ROMÂNE" Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	125/03.12.2018	03.12.2020
15	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	26443/1490/02.11.2018	02.11.2019
16	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	333/U/27.09.2018	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de, s-a emis Avizul Tehnic nr.....

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SC LIDL ROMANIA SCS, înregistrată la nr. 8906 din 7 februarie 2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 4 din 20.02.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier, municipiul Arad, intravilan municipiul Arad, str. Petru Rareș nr. 118, Calea Zimandului nr. 3/A, extravilan, str. Petru Rareș FN, generat de imobilele identificate prin CF nr. 340427 – Arad, în suprafață de 3.591 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Sebin Etelka Maria, CF nr. 340433 – Arad, în suprafață de 3.497 mp, având categoria de folosință: intravilan curți construcții, proprietari Kulcsar Francisc, Kulcsar Etelka Maria, Ilona Taran și CF nr. 340446 – Arad, în suprafață de 394 mp, având categoria de folosință: extravilan curți construcții, proprietar Kulcsar Francisc.

S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. are calitatea de viitor proprietar a terenurilor mai sus menționate, conform antecontractelor notate în extrasele C.F., atașate la prezenta documentație.

Inițiator: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.,

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 443/2018

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

Zona luată în studiu este situată în partea nord-estică a municipiului Arad, în intravilanul și extravilanul acestuia, la ieșirea din localitate, înspre Oradea pe partea dreaptă a drumului DN 79 / E671 și are următoarele vecinătăți:

- nord-vest: nr. cad. 333516, str. Petru Rareș, Calea Zimandului, DN79, E671;
- nord-est: nr. cad. 340409, proprietate privată, stație de distribuție carburanți MOL Romania, și nr. cad. 340577, proprietate privată;
- sud-est: nr. cad. 340448, proprietate privată;
- sud-vest: nr. cad. 340436, proprietate privată

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

Conform PUG aprobat al municipiului Arad parcelele sunt situate parțial în UTR nr.26 și parțial într-o zonă adiacentă acestui UTR într-o zonă predominant rezidențială.

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

UTR nou:

- regim de construire: P+1Etaj retras;
- funcțiuni predominante: zonă de servicii
- h max =14,85m
- POT max = 50%;
- CUT max = 0,9;

Spații verzi:

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

În contextul dezafectării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, prin suplimentarea spațiilor verzi din incintă cu cuantumul suprafeței afectate, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus. În ceea ce privește construcțiile învecinate, conform extras CF. nr. 340436 Arad, doar construcția cu număr cad. 340436-C1 are destinația de construcții de locuințe, pe când celelalte construcții prezente pe teren au destinația de construcții anexă (340336-C2 fiind garaj, cu acte, și celelalte, 340336-C3, C4, C5, C6, sunt construcții anexă fără acte).

Aliniamentul stradal al perimetrului de implantare construcției este situat la 7,85 m față de limita de proprietate dinspre Calea Zimandului, dar nu mai puțin de 20,00 m din axul străzii.

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

- nord-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-vest: se va respecta o retragere de minim 15,00 m în dreptul locuinței existente, dar nu mai puțin de 3,00 m

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a obiectivului „SUPERMARKET LIDL” urmează a se asigura din strada Petru Rareș, prin amenajarea unui acces carosabil direct, care să asigure inclusiv accesul autovehiculelor pentru aprovizionare.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului semaforizat de dreapta-stânga în incintă dinspre strada Petru Rareș, respectiv Calea Zimandului, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 9,00 m la carosabilul străzii – paralel cu limita vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat accesului auto pentru clienți, respectiv accesului autovehiculelor pentru aprovizionare; Regimul orar al aprovizionării nu se va suprapune cu orarul de funcționare al supermarketului;
- sistematizare verticală;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de reglementare a circulației;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Parcaje:

Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Vor fi amenajate la sol **118 locuri parcare** care să deservească spațiul comercial.

Amenajarea drumurilor de incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiela investitorilor.

Echiparea tehnico-edilitară:

Obiectivul de investiții se va racorda la utilități dispuse de-a lungul străzii Petru Rareș / Calea Zimandului.

Realizarea investiției necesită reglementare rețelelor electrice. Rețelele existente în proprietatea a E-Distribuție Banat, necesare a fi reglementate, sunt: LEA j.t. și LES j.t., din PT3215, de distribuție publică, circuit iluminat public, branșamente electrice casnice.

Utilitățile se vor executa în varianta de amplasare subterană conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.774 din 08.05.2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	PUZ & RLU AFERENT – CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier
AMPLASAMENT:	Intravilan municipiul Arad, str. Petru Rareș nr. 118, Calea Zimandului nr. 3/A, extravilan, str. Petru Rareș FN identificat prin C.F. : 340427, 340433, 340446 KM 2 + 713,00
BENEFICIAR:	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	PLAN URBANISTIC ZONAL
NUMĂR PROIECT:	443 / 2018
DATA ELABORĂRII:	AUGUST 2018

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unui spațiu comercial în corelație cu zonele limitrofe existente, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Municipiului Arad și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale. Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, cu sediul în jud. Ilfov, comuna Chiajna, sat Chiajna, str. Industriilor, nr. 19, et.1, cam. E05.

Incinta studiată care face obiectul prezentei documentații este alcătuită din 3 parcele, proprietăți private. Incinta are suprafața totală de **7.482,00mp** conform acte - Extrase C.F. nr. 340427, 340433, 340446 Arad.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu terenuri având categoria de folosință curți construcții de locuințe, industrial și edilitare, respectiv arabil, din nord-estul Municipiului Arad, în zonă destinată construirii de spații comerciale, anume al unui supermarket LIDL, cu dotările și amenajările aferente funcțiunii de comerț și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 774 / 08 MAI 2017 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenuri situate în intravilanul municipiului Arad, precum și în extravilan, amplasate în zona de nord-est a municipiului, pe strada Petru Rareș / Calea Zimandului, pe partea dreapta pe sensul de ieșire din municipiu în direcția Oradea. Accesul poate fi asigurat dinspre și înspre str. Petru Rareș.

LIDL ROMÂNIA S.C.S., în calitate de viitori proprietari ai terenurilor, conform antecontractelor notate în extrasele C.F., atașate la prezenta documentație, și inițiatori ai prezentei solicitări, doresc întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unei zone comerciale, pentru construirea unui **SUPERMARKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier** pe parcelele cu C.F. nr. 340427, 340433, 340446 Arad.

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune comercială și amenajări aferente:

- Construcții noi:
 - Construcție SUPERMARKET LIDL pentru comerț:
 - Regim maxim de înălțime P+1Etaj retras;
 - Sc max = 3.741,00mp, Scd max = 6733,80mp;
 - Împrejmuire perimetrală parțială;
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistemizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 6,50m, respectiv min. 9,00 pentru transport marfă;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Circulația carosabilă se va face în regim de viteză redusă. Accesele, intrarea și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza dinspre și înspre Str. Petru Rareș, fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către avizatori. Se propune crearea unui acces semaforizat, în colțul vestic al incintei studiate.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCLMA nr. 371/2015.
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr. 350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, respectiv Codul Civil.

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

- Documentația cadastrală, întocmită de S.C. PILOT CAD S.R.L.;
- Studiu geotehnic, întocmit de S.C. CARA S.R.L.;
- Avize și acorduri;
- Documentația tehnică pentru Autorizare de Desființare, D.T.A.D. „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE”, având C.U. nr. 2526 / 10 DEC. 2018, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

1.3.3. Alte surse de informații utilizate:

- Studii cu funcțiuni similare, aprobate în zone similare (P.U.Z. "SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE", Calea Aurel Vlaicu, Studiu de trafic – P.U.Z. "SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE TEREN ȘI ACCESE CAROSABILE", Calea Aurel Vlaicu);
- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectanți în teren, precum și consultare cu autoritățile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele de temă.

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului LIDL ROMANIA S.C.S., respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 774 din 08 MAI 2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Cartierul **Grădiște**, în maghiară Mosóczy, este unul dintre cartierele municipiului Arad, înființat abia în perioada interbelică.

Evoluția zonei proximale este marcată de lipsa de dezvoltare a unor platforme comerciale și, în special, de lipsa supermarket-urilor într-o zonă preponderent rezidențială. În prezent, funcțiunea dominantă a zonei este de locuire, dar se admit funcțiuni complementare pentru spații comerciale și pentru prestări servicii.

Terenurile studiate sunt situate în partea nord-estică a municipiului Arad, în intravilanul și extravilanul acestuia, la ieșirea din localitate, înspre Oradea pe partea dreaptă a drumului DN 79 / E671. Adiacent incintei studiate există o stație de distribuție carburanți.

Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața pentru construire după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile sunt situate în UTR. 26, în conformitate cu Regulamentul P.U.G. Arad aprobat, incinta studiată fiind formată dintr-un cvartal delimitat astfel:

- Nord-Vest: nr. cad. 333516, str. Petru Rareș, Calea Zimandului, DN79, E671;
- Nord-Est: nr. cad. 340409, proprietate privată, stație de distribuție carburanți MOL Romania, și nr. cad. 340577, proprietate privată;
- Sud-Est: nr. cad. 340448, proprietate privată;
- Sud-Vest: nr. cad. 340436, proprietate privată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat în zona nord-estică a Municipiului Arad, la Sud-est de Str. Petru Rareș, 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, având CTN =

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic 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. Suprafața amplasamentului mai prezintă mici denivelări de ordinul 10...20 cm, în care se acumulează apa și bălțește un timp mai îndelungat în perioadele cu precipitații abundente, ca urmare a existenței unor straturi de pământuri argiloase din suprafață.

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

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

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluviaală) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Din punct de vedere hidrografic, suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km²). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tăuț). 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 de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

Adâncimea de îngheț în terenul de fundare, **Z**, a fost calculată în funcție de tipul pământului, indicele de îngheț, condițiile hidrogeologice (DEFAVORABILE), conform STAS 1709/1 – 90, Figura 1, Figura 3 și Tabelul 1, pentru **tipul de pământ P₂ – pietrișuri cu nisipuri, pentru tipul de pământ P₅ – argile, argile prăfoase, argile prăfoase nisipoase, pentru tipul de pământ P₄ – prafuri argiloase și prafuri nisipoase argiloase**, categorie din care fac parte pământurile din zonă.

Condițiile hidrologice ale amplasamentului se consideră **DEFAVORABILE** conform Pct. 3.4 din STAS 1709/2-90.

Adâncimea de îngheț în terenul de fundare pentru categoriile de pământuri identificate în amplasament este:

- **Z = 90...95 cm, pentru structuri rutiere rigide.**
- **Z = 80...85 cm, pentru structuri rutiere nerigide (pentru clasele de trafic greu și foarte greu).**
- **Z = 70...80 cm, pentru structuri rutiere nerigide (pentru clasele de trafic mediu, ușor și foarte ușor).**

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 5 (cinci) foraje geotehnice F 1...F 5 și 2 (două) sondaje geotehnice S 6 și S 7 cu diametrul de 5", după cum urmează:

- Forajele F 1, F 2 și F 3 au fost efectuate până la adâncimea de -7,00 m de la suprafața terenului;
- Forajele F 4, F 5, S 6 și S 7 au fost efectuate până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului.

Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestora.

S-au efectuat de asemenea și 6 (șase) penetrări dinamice ușoare PDU 1, PDU 2, PDU 3, PDU 4, PDU 5, și PDU 6 cu masa berbecului de 10,0 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, conul având o suprafață de 10 cm², conduse până la adâncimi de -4,00 m...-6,50 m.

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișele de foraj F 1...F 5 și în fișele de sondaje S 6 și S 7 din ANEXA 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2. Diagramele de penetrare dinamică PDU 1...PDU 6 sunt reprezentate grafic în ANEXA 1. Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișele forajelor F 1...F 5 și fișele de sondaje S 6 și S 7, din ANEXA 1, pe un fond galben, sunt valori obținute prin prelucrarea rezultatelor penetrărilor dinamice cu con PDU 1...PDU 6, conform prescripțiilor din Normativul C 159 – 89.

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate după cum urmează:

- În cazul forajului F 1 apa subterană a fost interceptată la cota de -4,80 m sub formă de apă cu nivel liber;
- În cazul forajului F 2 apa subterană a fost interceptată la cota de -4,70 m sub formă de infiltrații;
- În cazul forajului F 3 apa subterană a fost interceptată la cota de -4,60 m ca urmare a acumulărilor de apă într-o zonă de umplură;
- În forajul F 5 și în sondajul S 6 apa subterană a fost interceptată la cota de -3,70 m sub formă de infiltrații.
- În forajul F 4 și în sondajul S 7, apa subterană nu a fost interceptată.

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

Concluzii și recomandări:

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 4 (patru) probe de sol recoltate din forajul F 1 la cota - 3,00 m, din forajul F 3 la cota de -2,00 m, din forajul F 5 la cota de -3,00 m și din forajul F 7 la cota - 2,00 m.

Cota minimă de fundare pentru fundațiile izolate dispuse sub stâlpii de rezistență este $D_f = -2,20$ m. Pentru cote de fundare cuprinse între $D_f = -2,20$ m...-3,50 m și fundații izolate cu lățimea $B=2,00$ m...3,50 m, capacitatea portantă a terenului de fundare, calculată cu: $\gamma = 19,0$ kN/m³, $I_p=20,0$ %, $I_c=0,80$, $e=0,70$, $c = 30,0$ kN/ m²; $\Phi = 10,0^\circ$, prezintă valori, pentru p_{conv} , cuprinse între **269,2 – 325,1 kPa**, pentru p_{pl} , cuprinse între **286,3 – 353,7 kPa**, pentru p_{cr} , cuprinse între **362,5 – 430,2 kPa**.

Pentru fundațiile continue, cota minimă de fundare indicată este de $D_f = -0,90$ m în straturile de argile prăfoase și prafuri nisipoase argiloase pentru care capacitatea portantă a acestuia se consideră a fi : $p_{conv} = 250$ kPa.

Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata neconformități față de stratificația terenului de fundare stabilită prin efectuarea forajelor geotehnice, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic. Cu această ocazie se vor efectua lucrări suplimentare de cercetare a terenului de fundare prin încercări de teren cu placa dinamică pentru stabilirea caracteristicilor de deformabilitate a eventualelor neconcordanțe în ceea ce privește stratificația terenului de fundare.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-est – sud-vest de Calea Zimandului, în continuarea străzii Petru Rareș, una dintre cele mai solicitate artere de circulație de acces în Municipiul Arad, aceasta asigurând și accesul direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Petru Rareș este de 24 - 26 m, cu 1-2 benzi de circulație pe sensul de ieșire și cu o bandă de circulație pe sensul de intrare, cu zona laterală dreapta, pe sensul de intrare în localitate, destinată transportului

în comun – o linie de tramvai, piste de biciclete, alei pietonale, spații verzi și parcare paralelă. Prospectul străzii Calea Zimandului, în continuarea str. Petru Rareș este neregulat, având cca. 28 m, partial cu 3 benzi pe sensul de ieșire din localitate, respectiv 2 benzi pe sensul de intrare, alei pietonale și spații verzi. Cele două străzi aparțin domeniului public, în administrarea Primăriei Mun. Arad și sunt de categoria 2.

Aleile pietonale de la sud-est de str. Petru Rareș au o lățime medie de 1,80 m, îngustându-se de la cca. 6,50, în colțul vestic al zonei studiate, la 1,20 în dreptul incintei studiate. Zona pietonală integrează alveole pentru parcare, accese carosabile și pietonale, precum și spații - aliniamente verzi de protecție față de carosabil. Cele 2 piste de biciclete sunt amplasate bilateral, de fiecare parte a străzii Petru Rareș, demarcate la nivelul carosabilului, având 1,20m pe fiecare sens de mers.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea dominantă a zonei, conform P.U.G., este de locuire - zonă preponderent rezidențială. Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii.

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: drumul național DN79 Arad–Oradea, strada Petru Rareș, Calea Zimandului, drumuri de exploatare, linie de tramvai și piste de bicicliști;
- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu destinația de curți construcții în intravilan, cu regim de înălțime P+1E+M;
- Zonă industrială, cu destinația de curți construcții industriale și edilitare în intravilan și în extravilan;
- Terenuri arabile, sere.

Terenurile care compun incinta studiată sunt grevate de sarcini; acestea sunt proprietatea privată a persoanelor fizice KULCSAR FRANCISC, KULCSAR ILONA, respectiv SEBIN ETELKA-MARIA, conform Extras de Carte Funciară nr. 340427 Arad, 340433 Arad, 340446 Arad.

În incinta studiată categoria de folosință a terenurilor este:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	SEBIN ETELKA-MARIA, căsătorită (născută KULCSAR)	340427	3.591,00	4018-4022/1/2	arabil, intravilan, tarla 208
2	SEBIN ETELKA-MARIA (născută KULCSAR), KULCSAR FRANCISC, necăsătorit, și KULCSAR ILONA (fosta TARAN, născută KULCSAR)	340433	3.497,00	-	curți construcții, intravilan, cu destinația construcții de locuințe
3	KULCSAR FRANCISC, necăsătorit	340446	394,00	4017/2	curți construcții, extravilan, cu destinația industrial și edilitare

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale P, P+1, P+M, precum și o stație de distribuție carburanți. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

În perimetrul incintei studiate există fond construit, și anume locuință individuală P, și construcție anexă, P. Documentația tehnică pentru Autorizare de Desființare, D.T.A.D. „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE”, având C.U. nr. 2526 / 10 DEC. 2018, emis de Primăria Municipiului Arad, în vederea desființării construcțiilor anterior menționate, este în curs de elaborare, la momentul prezentului P.U.Z.

Utilizări permise, conform P.U.G.:

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza construcția clădirilor de locuit;
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, și nu afectează negativ arealul studiat.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- probleme de fluentă a traficului în zona accesului auto la stația de distribuție carburanți, de pe sensul de intrare în localitate, precum și decelerarea pe banda de ieșire din localitate, precum și existența unei traversări pietonale nesemafornate în colțul vestic al zonei studiate;
- reglementare rețea de medie tensiune, conform AVIZ CTE E-distribuție;
- reglementare spațiu verde aliniament stradal, în zona accesului rutier și pietonal propus;
- existența în incintă a unor construcții, care necesită demolare totală;
- existența în incintă a unor arbori - nuci, care necesită tăiere;

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

2.7.1. Alimentare cu apă

De-a lungul străzii Petru Rareș există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Petru Rareș există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul străzii Petru Rareș 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 Petru Rareș 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.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de funcțiunea existentă în incinta studiată și în vecinătate (sud-est și est) – terenuri arabile. Acest aspect va fi ameliorat parțial prin implementarea propunerilor prezentului P.U.Z., deoarece va fi corectată o disfuncționalitate din zonă, aceea a prezenței funcțiunii arabile într-o arie preponderent rezidențială în intravilanul municipiului. Perspectiva pe termen mediu și lung de dezvoltare a incintei studiate este orientată spre funcțiunea comerț/servicii.

Dezvoltarea de programe de comerț/servicii în zonă va avea astfel un impact pozitiv semnificativ asupra dezvoltării vecinătăților, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme mijlocii și mari cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezentul P.U.Z. au fost întocmite sau sunt în curs de întocmire documentație cadastrală, studiu geotehnic, documentație de reglementare rețele electrice LEA, precum și documentație tehnică pentru autorizare de desființare.

Desființarea construcțiilor existente se va face conform Documentației tehnice pentru Autorizare de Desființare, D.T.A.D. „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE”, în curs de elaborare având C.U. nr. 2526 / 10 DEC. 2018, emis de Primăria Municipiului Arad, întocmită conform prevederilor legale din Legea 50 / 91.

După aprobarea prezentului P.U.Z. se va întocmi pentru acest amplasament studiu de trafic.

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ARAD

Terenurile sunt situate în UTR. 26.

Funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire - zonă preponderent rezidențială.

Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii.

Utilizări permise:

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- se va autoriza construcția clădirilor de locuit;
- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).

subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

Utilizări permise cu condiții:

- nu este cazul.

Interdicții temporare:

- nu este cazul.

Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare

subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața terenului, iar autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Cota minimă de fundare pentru fundațiile izolate dispuse sub stâlpii de rezistență este $D_f = -2,20$ m. Pentru fundațiile continue, cota minimă de fundare indicată este de $D_f = -0,90$ m în straturile de argile prăfoase și prafuri nisipoase argiloase de la CTN (cota terenului natural).

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate după cum urmează:

- În cazul forajului F 1 apa subterană a fost interceptată la cota de $-4,80$ m sub formă de apă cu nivel liber;

- În cazul forajului F 2 apa subterană a fost interceptată la cota de -4,70 m sub formă de infiltrații;
- În cazul forajului F 3 apa subterană a fost interceptată la cota de -4,60 m ca urmare a acumulărilor de apă într-o zonă de umplutură;
- În forajul F 5 și în sondajul S 6 apa subterană a fost interceptată la cota de -3,70 m sub formă de infiltrații.
- În forajul F 4 și în sondajul S 7, apa subterană nu a fost interceptată.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Deservirea rutieră a obiectivului „SUPERMARKET LIDL” urmează a se asigura din strada Petru Rareș, prin amenajarea unui acces carosabil direct, care să asigure inclusiv accesul autovehiculelor pentru aprovizionare.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului semaforizat de dreapta-stânga în incintă dinspre strada Petru Rareș, respectiv Calea Zimandului, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 9,00 m la carosabilul străzii – paralel cu limita vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat accesului auto pentru clienți, respectiv accesului autovehiculelor pentru aprovizionare; Regimul orar al aprovizionării nu se va supraune cu orarul de funcționare al supermarketului;
- 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 strada existentă s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011, respectiv semaforizare, asigurând prioritate pentru traficul de pe strada Petru Rareș.

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 îmbrăcămintă 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 accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare, semafoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului 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, existând stație de oprire la cca. 25 m vest față de incinta cu propuneri.m

În incintă vor fi asigurate prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 9.00m lățime în zona de acces și circulație transport marfă.

Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Vor fi amenajate la sol **118 locuri parcare** care să deservească spațiul comercial.

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

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

Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața pentru construire după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor. Astfel suprafața totală a celor trei parcele, ce urmează să fie reglementată prin P.U.Z. însumează 7.482,00mp.

Se dorește construirea unui **SUPERMARKET LIDL, cu amenajările și dotările aferente: amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier.**

Zona studiată are suprafața de **29.195,63mp**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului rutier, intrare-ieșire, respectiv reglementare rețele electrice LEA și realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă. În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de folosință teren arabil în intravilan, căi de comunicație (străzi și drumuri) și curți construcții.

Incinta cu propuneri are suprafața de **7.482,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea acesteia întru construirea unui **SUPERMAKET LIDL, cu amenajări aferente**, prin re-mobilarea cu construcții – spații comerciale, căi de comunicație, platforme parcare, spații verzi și, nu în ultimul rând, realizarea infrastructurii în vederea racordării construcțiilor propuse la rețelele edilitare existente. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de comerț, fiind admise funcțiuni complementare acesteia (servicii conexe, administrative) cu diferite dotări și anexe.

Incinta studiată va cuprinde o singură zonă cu funcțiunea de spații comerciale și servicii conform „03 Reglementări urbanistice – zonificare” și „04 Reglementări urbanistice – mobilare”.

Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;

Conform planșe anexă – „03 Reglementări urbanistice – zonificare” și „04 Reglementări urbanistice – mobilare”, zonificarea este următoarea:

Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative

Unități funcționale:

Isc – Instituții, servicii și comerț;

Sp – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje;

Te – Zona tehnico-edilitară.

Subunități funcționale:

Nu este cazul.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, și nu afectează negativ arealul studiat. Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 9.00m lățime în zona de acces și circulație transport marfă.

3.5.2. Obiectivele principale propuse pentru această investiție

Regimul maxim de înălțime propus este de P+1Etaj retras.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, a condițiilor impuse prin Avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română (h max = cotă absolută max. 125,15 NMN, respectiv 14,85 m față de cota absolută 110,30 NMN) și a caracterului zonei.

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 118 parcaje auto. Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 5 % din suprafața incintei, va fi amenajată ca zonă verde.

3.5.3. Bilanțul teritorial al zonei studiate

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		29.195,63	100,00	29.195,63	100,00
1	Construcții locuințe (rezidențial)	1.199,92	4,11	1014,92	3,48
2	Construcții industrial edilitare (servicii)	376,96	1,29	217,96	0,75
3	Supermarket Lidl (comercial)	-	-	3471,00	11,89
4	Circulații carosabile	4.095,23	14,03	4.149,52	14,21
5	Terasament tramvai	226,35	0,78	226,35	0,78
6	Piste biciclete	671,08	2,30	678,51	2,32
7	Alei pietonale	412,95	1,41	381,31	1,31
8	Circulații incintă, parcaje, platforme	3.526,12	12,08	6098,68	20,89
9	Spații verzi amenajate	2.062,97	7,07	2.595,81	8,89
10	Zona dezvoltare ulterioara	-	-	447,73	1,53
11	Zone tehnico-edilitare	-	-	346,61	1,19
12	Curți construcții (spații verzi neamenajate)	5.838,44	20,00	2549,22	8,73
13	Teren arabil (sere)	10.739,60	36,78	7.200,68	24,66
14	Alte funcțiuni (puț industrial)	46,01	0,16	46,01	0,16
	TOTAL GENERAL	29.195,63	100,00	29.195,63	100,00

3.5.4. Bilanțul teritorial al incintei studiate

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT C.F. nr. 340427, 340433, 340446 Arad	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		7.482,00	100,00	7.482,00	100,00
1	Construcții (rezidențial)	344,00	4,59	-	-
2	Supermarket Lidl (comercial)	-	-	3.741,00	50,00
3	Circulații incintă, parcaje, platforme	487,00	6,50	2572,56	34,38
4	Zona tehnico-edilitară	-	-	346,61	4,63
5	Spații verzi amenajate	-	-	374,10	5,00
6	Zonă dezvoltare ulterioară I	-	-	219,05	2,93
7	Zonă dezvoltare ulterioară II (suplimentare spațiu verde)	-	-	228,68	3,06
8	Curți construcții (spații verzi neamenajate)	3.060,00	40,91	-	-
9	Teren arabil	3.591,00	48,00	-	-
	TOTAL GENERAL	7.482,00	100,00	7.482,00	100,00

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă spații comerciale	4,59 %	50,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă spații comerciale	0,05	0,90

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUȘ
1	Amplasare	Intravilan Mun. Arad, respectiv extravilan (C.F. nr. 340433 Arad)	Intravilan Mun. Arad
2	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extrase C.F. nr. 340427, 340433 și 340446 Arad	

3.5.5. Unități funcționale

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU INSTITUTII, SERVICII ȘI COMERȚ

Aceasta este destinată construirii unui supermarket, cu dotări și amenajări aferente specifice funcțiunii. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 14,85 m față de cota absolută 110,30 NMN (cnf. Aviz Aeronautică).

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 9.00m lățime în zona de acces transport marfă. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525 / 1996.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE

Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale: un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

3.5.6. Indici urbanistici – Regimul de construire în incinta studiată

Situația existentă

Steren = 7.482,00mp

P.O.T. existent = 4,59 %

C.U.T. existent = 0.05

Sc existent = 344,00mp
Scd existent = 344,00mp

Situația propusă - Supermaket LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împremuire proprietate, organizare de șantier

P.O.T. min propus = 25,00%
C.U.T. min propus = 0,25
Sc minim = 1.870,50mp
Scd minim = 1.870,50mp

P.O.T. max propus = 50,00 %
C.U.T. max propus = 0,90
Sc maxim = 3.741,00mp
Scd maxim = 6733,80mp

- Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus. În ceea ce privește construcțiile învecinate, conform extras CF. nr. 340436 Arad, doar construcția cu număr cad. 340436-C1 are destinația de construcții de locuințe, pe când celelalte construcții prezente pe teren au destinația de construcții anexă (340336-C2 fiind garaj, cu acte, și celelalte, 340336-C3, C4, C5, C6, sunt construcții anexă fără acte).
- De asemenea specificăm faptul că fațada nordică a construcției 340436-C1, nu prezintă geamuri, deoarece se află la o distanță mai mică de 2 m de limita de proprietate, astfel conform dispozițiilor art. 615 al Codului Civil, este interzisă deschiderea unei ferestre de vedere spre fondul învecinat;
- Procent minim spații verzi : vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața terenului;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.
- Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale:
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- Conform OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respective vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea

autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.5.7. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren având categoria de folosință curți construcții și arabil, mărginită pe 3 laturi de zone rezidențiale, servicii și arabile, iar pe latura nord-vestică de Calea Zimandului și Str. Petru Rareș.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelul terenului natural este situat la cca. 109,77 NMN, terenul nefiind sistematizat. C.T.S. preconizat va fi aprox. 110,15 NMN.

3.5.8. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea cu funcțiune comerț/servicii va fi amplasată în zona estică a incintei, paralel cu artera strada Petru Rareș. În zona vestică sunt amenajate alei carosabile (cu regim de viteză redus, în regim pietonal) generoase și parcaje. În partea nord-estică a incintei reglementate se propune o zonă pentru dezvoltări ulterioare, menținându-se funcțiunea comerț/servicii.

3.5.9. Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus este de P+1Etaj retras, respectiv înălțimea maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare, precum și a stâlpilor de iluminat din incintă să nu depășească cota absolută de 125,15 NMN sau 14,85m față de cota absolută 110,30 NMN (conform Aviz Aeronautică)

3.5.10. Modul de utilizare al terenului

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

P.O.T. max = 50,00 %
C.U.T. max = 0,90

3.5.11. Plantații

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

În contextul dezafectării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, prin suplimentarea spațiilor verzi din incintă cu cuantumul suprafeței afectate, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădirea propusă și asigurarea debitului de refacere a rezervei de apă pentru stingere a incendiilor, se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe strada Petru Rareș, printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate. Materialele și fittingurile din care sunt confecționate rețelele de apă potabilă vor fi conforme cu OMS nr. 275 / 2012.

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:

$$Q_{s\text{ zi med}} = 5,03 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 6,54 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ o max}} = 0,76 \text{ mc/h}$$

Stingerea incendiilor se va realiza cu hidranți interiori și exteriori, debitul și presiunea fiind asigurate de stația de pompare proprie de pe amplasament, prevăzută în zona tehnico edilitară. 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 menajere provenite de la clădirea propusă vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în canalizarea menajera existentă pe strada Petru Rares.

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

$$Q_{u\text{ zi med}} = 5,03 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ zi max}} = 6,54 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ o max}} = 0,76 \text{ mc/h}$$

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

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

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

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

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

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în canalizarea pluvială existentă pe strada Petru Rares.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile clasa D400.

Acestea se vor deversa gravitațional în canalizarea pluvială existentă pe strada Petru Rares.

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

Apele pluviale deversate în canalizarea pluvială existentă pe strada Petru Rareș vor fi conform NTPA 002/2002.

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

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale / energie termică

Nu este cazul. Încălzirea pentru obiectivul investiției se va realiza cu pompe de căldură. După caz, alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza prin branșamente de presiune joasă din polietilena, cuplat la conducta de distribuție de presiune joasă existentă amplasată pe strada Petru Rareș.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată, care se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, este necesară amplasarea unui post de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă din zonă. De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

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.

Alimentarea cu energie electrică a postului de transformare se va face conform soluției emise ulterior de către compania de distribuție de energie electrică Enel. Puterea electrică instalată este presupusă 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 tehnic-edilitară a clădirii. Acesta va acoperi necesarul de putere electrică atât pentru consumatorii vitali (stații de pompare de incendiu, iluminat de evacuare, etc.) cât și pentru cei nevitali dar preferențiali din punct de vedere al funcționării obiectivului.

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

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

Toate obiectivele vor fi dotate minimal 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.

3.6.6. Gospodăria comunală

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

3.6.7. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stație de oprire la cca. 25 m vest față de incinta cu propuneri.

În incintă vor fi amenajate la sol **118 locuri parcare**, care să deservească spațiile comerciale.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Calea Zimandului – Strada Petru Rareș – 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 terenul studiat nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3.Apele uzate

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

3.7.4.Colectarea deșeurilor

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

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

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

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 zonei – predominant rezidențială, incinta studiată fiind încadrată în UTR 26 conform P.U.G. și RLU aprobat – va fi modificată prin prezentul P.U.Z. în funcțiunea comerț și servicii conexe.

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință curți construcții și arabil în intravilan, respectiv curți construcții în extravilan. Se impune schimbarea destinației terenurilor din teren arabil, curți construcții de locuințe și curți construcții industriale și edilitare, în curți construcții pentru spații comerciale. Zona de teren propusă pentru amenajarea accesului, a platformei pentru parcare, spații verzi, aflată în domeniul privat, nu va fi cedată domeniului public. 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.

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 PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

În ceea ce privește fluxul auto din zonă, accesul semaforizat la incinta studiată va avea timpii de semaforizare corelați cu semaforizarea existentă pe strada Petru Rares / Calea Zimandului, integrând astfel circulația pietonală de traversare a arterei în dreptul accesului la incinta studiată, vis-à-vis de stația de transport în comun.

În ceea ce privește existența în incintă a unor construcții necesită demolarea, pentru acestea se va Autorizație de Desființare, fiind demarată în prezent documentația tehnică pentru aceasta.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Calea Zimandului, strada Petru Rares: categoria de interes local.
- Utilități dispuse de-a lungul străzii Petru Rares / Calea Zimandului: categoria de interes local.
- Realizarea investiției necesită reglementare rețele electrice. Rețelele existente în proprietatea a E-Distribuție Banat, necesar a fi reglementate, sunt: LEA j.t. și LES j.t., din PT3215, de distribuție publică, circuit iluminat public, branșamente electrice casnice.
- 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 (strada Petru Rares, Calea Zimandului și drumuri de exploatare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate în partea desenată a prezentului P.U.Z.

3.9.2. Circulația terenurilor

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIERI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 26. Prevederile actualului P.U.Z. 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:

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

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea comerțului și serviciilor din Arad, deci cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Grădiște, dar și al întregului oraș. La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. De asemenea considerăm că investiția este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, în contextual în care aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, și nu afectează negativ arealul studiat. La nivelul municipiului, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei cu caracter preponderant rezidențial, prin facilitarea locuitorilor la funcțiuni complementare diverse, în special funcțiuni comerciale.

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

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

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

Întocmit: arh. stag. Ana-Maria SIRBU

Drumuri și sistematizare: ing. Horia COSTAN

Instalații sanitare: ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice: ing. Ovidiu DOCTOR

Verificat: arh. Gheorghe SECULICI, Specialist R.U.R. – DE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier

Amplasament: Intravilan municipiul Arad

Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr. 118, extravilan str. Petru Rareș FN
identificat prin C.F. nr. : 340427, 340433, 340446

UTR nr.26, zonă preponderant rezidențială, funcțiuni complementare admise ale zonei, spații
comerciale și prestări servicii

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

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

Acestea au fost stabilite prin planșa „03 Reglementări urbanistice – zonificare” și „04 Reglementări urbanistice – mobile”.

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

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

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

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

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

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

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

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1.2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

Legea nr.50/1991 actualizată în 2014

Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998

Legea administrației locale nr. 215/2001

Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2015

Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 actualizată 2015

Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997

Legea apelor nr. 107/1996 actualizată 2015

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998

HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Codul Civil actualizat 2015

Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației

HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului

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

Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009

Legea nr. 350/2001 republicată

Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001

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.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, pentru incinta studiată, încadrată în UTR 26 a Municipiului Arad, conform P.U.G. aprobat.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (spații comerciale) și funcțiunea dominantă din zonă (locuire) și este prezentată în planșa 03. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul zonei funcționale și este prezentată în planșa 04.

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

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

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume schimbarea funcțiunii actuale a acesteia în zonă comercială, pentru construirea unui **SUPERMARKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier**. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, fiind păstrată funcțiunile admise aprobate în regulamentul aferent PUG Arad.

Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi:
 - Construcție SUPERMARKET LIDL pentru comerț:
 - Regim maxim de înălțime P+1Etaj retras;
 - Sc max = 3.741,00mp, Scd max = 6733,80mp;
 - Împrejmuire perimetrală parțială;
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 6,50m, respectiv min. 9,00 pentru transport marfă;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are suprafața de **29.195,63mp**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere, intrare-ieșire. În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de folosință teren arabil în intravilan, căi de comunicație (străzi și drumuri) și curți construcții.

Incinta cu propuneri are suprafața de **7.482,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea întru construirea unui **SUPERMARKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier** și, nu în ultimul rând racordarea la rețelele edilitare existente.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de comerț, fiind admise funcțiuni complementare acestora cu diferite dotări și anexe.

Incinta studiată va cuprinde o singură zonă cu funcțiunea de spații comerciale și servicii conexe conform planșa 03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și planșa 04 „Reglementări urbanistice – mobilare”.

Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative

În prezent terenurile cu nr. cad. 340433 și 340446 nu sunt libere de construcții, astfel că va fi necesară demolarea construcțiilor existente în vederea construirii supermarket-ului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Pentru aceasta titularii prezentei documentații de urbanism au demarat întocmirea documentației tehnice pentru Autorizare de Desființare, D.T.A.D. „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE”, având C.U. nr. 2526 / 10 DEC. 2018, emis de Primăria Municipiului Arad.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, și nu afectează negativ arealul studiat. Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 9.00m lățime în zona de acces și circulație transport marfă.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața terenului.

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

- Căi de comunicație rutieră: drumul național DN79 Arad–Oradea, strada Petru Rareș, Calea Zimandului, drumuri de exploatare, linie de tramvai și piste de bicicliști;
- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu destinația de curți construcții în intravilan, cu regim de înălțime P+1E+M;
- Zonă industrială, cu destinația de curți construcții industriale și edilitare în intravilan și în extravilan;
- Terenuri arabile, sere.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la re-mobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiunilor comerț/servicii, platforme parcare, circulații de incintă, spații verzi și o zonă tehnico-edilitară.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferentă terenului care face obiectul investiției propuse, din zonă rezidențială / industrial edilitară / arabilă în zonă comercială, cu funcțiuni complementare admise – servicii și funcțiuni administrative.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele de principiu obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 774 / 08.05.2017, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile Avizului de amplasament nr. 17674 / 11 SEP 2018, emis de Compania de apă Arad:

- Branșarea și racordarea imobilului / imobilelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specific de proiectare-avizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei (unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia (acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
- Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă/canal la obiectiv se precizează de operator în avizul de Soluție tehnică.

Se vor respecta condițiile Avizului de amplasament nr. 254340614 / 05.02.2019, emis de Enel Distribuție Banat S.A.:

- Avizul de amplasament favorabil emis își încetează valabilitatea dacă solicitantul nu-și îndeplinește obligațiile asumate prin contractul nr. 02 / 17.12.2018.
- Terenul pe care se afla instal. elec. de distribuție rămâne în proprietatea statului, în cf. cu Legea nr. 123 / 2012.
- Conform Legii energiei nr. 123 / 2012 art. 49 pt. protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngreudească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.
- Lucrări propuse a se executa cf. proiect L 188/2018:
 - a. Demolare stp. A, LEA 0,4 KV, cu preluare bransamente pe stp. Proiectat B;
 - b. Demolare LEA 0,4kV pe o lungime de 40m între stp. A și C;
 - c. Mansonare LES 0,4kV și realizare LES în lungime de 10m cu preluare pe cutia stradala proiectata;
 - d. Montare cutie stradaa cu mansonare cablu existent langa stp. nou montat;
 - e. Realizare LEA 0,4kV între stp. C și B, montare corpuri de iluminat;
 - f. Protejare LES 0,4kV în zona accesului propus;
- Condiții rezultate în urma analizării lucrării L 188/2018:



1. Pentru obținerea avizului în faza D.T.A.C., se va cere un nou aviz de amplasament, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament;
2. Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003, în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.) propuse a se construi;
3. Este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5m față de traseul LES ex. dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora. Toate săpăturile se vor executa manual pe traseul LES existent.
4. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
5. Se interzice executarea de săpături la distanțe mai mici de 1m față de fundațiile stălpilor, ancore, prize de pământ sau alte elemente constructive ale instalațiilor electroenergetice;

Se vor respecta condițiile Avizului de amplasament nr. 408 / 11 SEP 2018, emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.:

- La faza următoare de proiectare se vor prezenta toate reglementările urbanistice, inclusiv amenajarea acceselor, îngrădirilor, 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 limitei zonei construcțiilor și îngrădirilor, instituindu-se obligatoriu o zonă de protecție.
- NU SE ADMITE amplasarea de construcții pe traseul instalațiilor tc., care vor rămâne în actualul amplasament, acestea păstrând o distanță de minim 1m față de ele, menținându-se accesul liber pentru întreținere și intervenție.
- În dreptul căilor de acces în incintă se impun obligatoriu soluții de protecție a rețelei tc. existente în concordanță cu condițiile impuse de Drumuri Municipale, inclusive prin pozarea de țevi PVC, ridicarea eventualelor cămine tc. la nivelul final al amenajărilor sau devierea rețelei aeriene pentru asigurarea gabaritului.
- În cazul în care beneficiarul va dori conectarea noilor obiective la rețeaua Telekom, se va face o cerere în acest sens, astfel încât soluțiile stabilite de comun acord să se poată corobora cu celelalte lucrări la obiectivul propus, inclusiv cu soluțiile pentru celelalte rețele edilitare necesare zonei.
- Beneficiarul lucrării sau proiectantul general va comanda întocmirea unei documentații tehnice de specialitate fie la TELEKOM, fie la altă unitate de specialitate.
- În cazul în care documentația de protecție a instalațiilor telefonice va fi întocmită de unitate de specialitate, alta decât cea din TELEKOM, soluțiile tehnice vor fi discutate cu reprezentanți ai TELEKOM, iar documentația va fi avizată de TELEKOM. În acest sens, se va lua legătura cu ing. Vădean Dan, telefon 0259-404560.
- Contravaloarea lucrărilor de protecție a instalațiilor telefonice (proiectare+execuție) va fi inclusă în devizul general al investiției de bază în așa fel încât după finalizarea execuției Proiectului, partea din proiect privitoare la protecția instalațiilor telefonice să poată fi transferată/preluată în patrimonial TELEKOM, în locul secțiunii inițiale, afectată de execuția proiectului.



- Pentru orice alte lucrări, inclusiv pentru racorduri edilitare, accese din domeniul public, sau altele neprezentate, se vor solicita avize separate la documentațiile întocmite de proiectanți de specialitate.
- Proiectantului îi revine sarcina completării documentației de execuție (autorizație) cu instalațiile telefonice, atenționând constructorul asupra acestora atât în memoriu cât și pe planurile de execuție, prin note: ATENȚIE! Instalații telefonice de importanță deosebită.

Se vor respecta condițiile Deciziei Etapei de Încadrare nr. 16 / 03 IAN 2018 a Agenției Naționale pentru Protecția Mediului:

- Se va respecta procentajul de spațiu verde prevăzut în plan iar în acest sens se vor prevedea spații destinate acestui scop (spații verzi și plantate respectiv aliniamente simple cu rol de protecție pe laturile ce delimitează amplasamentul) în incintă, în suprafață de 374,10 mp (5,00% din suprafața totală a incintei studiate)
- Se vor respecta prevederile punctelor de vedere/avizelor emise/eliberate de autoritățile competente (conform Certificatului de Urbanism nr. 744 / 08 MAI 2017, precum și a documentațiilor care au stat la baza emiterii acestora.
- Titularul proiectului are obligația de a respecta prevederile Legii nr. 211 / 2011 (r1) privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu, privind securitatea la incendiu, nr. 742 / 18 / SU-AR / 12 OCT 2018, emis de I.S.U. Arad:

- Întrucât investiția are destinația de comerț cu aria desfășurată mai mare de 600,00 mp, aceasta face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, conform prevederilor coroborate ale Legii 307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu H.G.R. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și cu cele ale O.M.A.I. nr. 129 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.
- Pentru obținerea avizului de securitate la incendiu, la faza D.T.A.C. se vor depune documentele prevăzute la art. 9 din O.M.A.I. nr. 129 / 2016.
- Se vor respecta distanțele de siguranță față de obiectele componente ale stației de distribuție a carburanților.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu nr. 207 407 / 16.10.2018, emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier:

- Avizul la faza D.T.A.C. va fi conditional de avizul Comisiei de Sistematizarea a Circulației în Municipiul Arad.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu nr. 26443 / 1490 / 02 NOV 2018, emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 14,85 m, respectiv cota absolută maximă de 125,15 NMN (110,30 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,85 m înălțimea maximă a construcției).
- Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în system Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați AACR;

- Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu nr. 333 / U / 27.09.2018, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

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

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Aliniamentul stradal al perimetrului de implantare construcției este situat la 7,85 m față de limita de proprietate dinspre Calea Zimandului, dar nu mai puțin de 20,00 m din axul străzii.

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

- nord-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-est: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- sud-vest: se va respecta o retragere de minim 15,00 m în dreptul locuinței existente, dar nu mai puțin de 3,00 m

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcțiilor de acest gen.

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre strada Petru Rareș prin realizarea unui nou acces: amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă dinspre strada Petru Rareș, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 9,00 m la carosabilul străzii- paralel cu limita nord-vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat accesului auto pentru clienți, dar și pentru aprovizionare în zona nord-estică a amplasamentului reglementat. Regimul orar al aprovizionării nu se va suprapune cu orarul de funcționare al supermarketului.

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Prin amplasare și funcționare, acestea nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise:

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

2.3.7. Amplasarea față de aliniament

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

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

Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative

Unități funcționale:

Isc – Instituții, servicii și comerț;

Sp – Spații verzi și plantate;

Sp1 – Spații verzi și plantate – dezvoltare ulterioară;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje.

Subunități funcționale:

Nu este cazul.

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la stradă, respectiv de pe care se realizează accesul în incinta studiată, se va realiza o retragere de minim 7,85m, astfel încât distanța față de axul străzii Petru Rareș, Calea Zimandului, să nu fie mai mică de 20,00 m;
- Față de limita de proprietate posterioară, înspre terenul cu C.F. nr. 340435, drum de exploatare, se va respecta o retragere de minim 3,00m;
- Față de limita laterală dreapta, înspre terenul cu C.F. nr. 340436, se va respecta o retragere de minim 15,00 m în dreptul locuinței din clădirea cu nr. cad. 340436-C1, conform OMS 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, respectiv minim 3,00m;
- Față de limita laterală stânga, înspre terenurile cu C.F. nr. 340577, respective C.F. nr. 340409, se va respecta o retragere de minim 3,00m;

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor, dar nu mai mica de 3,00m.

2.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Elementele geometrice ale străzilor:

În plan

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, accesul la terenul studiat se va face din strada Petru Rareș, la nr. 118.

Se propune realizarea unui acces direct, intrare-ieșire, semaforizat, în dreptul parcelei cu nr. cad. 340433. Amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă, dinspre strada Petru Rareș, se va face prin

racordarea la această arteră cu raze de racord de min. 9,00 m la carosabilul străzii, la nivelul bordurii- paralel cu limita nord-vestică de proprietate (cu o lățime a carosabilului de 9,00 m), destinat accesului auto pentru clienți, dar și pentru aprovizionare în zona nord-estică a amplasamentului reglementat. Regimul orar al aprovizionării nu se va suprapune cu orarul de funcționare al supermarketului.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 5 km/h.

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

În profil longitudinal

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

În profil transversal

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

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

Structura rutieră

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

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment C16/20, de 15x25x100 cm montate denivelat pe o fundație din beton de ciment C16/20. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton de ciment de 8x20x100 cm. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranța circulației

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

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

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

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

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525 / 1996. Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale: un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise:

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 9.00m lățime în zona de acces transport marfă.

Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

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

2.5.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

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

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

2.5.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădirea propusă și asigurarea debitului de refacere a rezervei de apă pentru stingere a incendiilor, se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe strada Petru Rareș, printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate. Materialele și fittingurile din care sunt confecționate rețelele de apă potabilă vor fi conforme cu OMS nr. 275 / 2012.

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:

$$Q_{s\text{ zi med}} = 5,03 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 6,54 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ o max}} = 0,76 \text{ mc/h}$$

Stingerea incendiilor se va realiza cu hidranți interiori și exteriori, debitul și presiunea fiind asigurate de stația de pompare proprie de pe amplasament, prevăzută în zona tehnico edilitară. Rezerva de apă pentru stingerea incendiilor se va asigura prin prevederea unui rezervor subteran din beton, în aceeași zonă.

2.5.1.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la clădirea propusă vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în canalizarea menajera existentă pe strada Petru Rareș.

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

$$Q_{u\text{ zi med}} = 5,03 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ zi max}} = 6,54 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\text{ o max}} = 0,76 \text{ mc/h}$$

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

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

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

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

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

2.5.1.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în canalizarea pluvială existentă pe strada Petru Rares.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile clasa D400.

Acestea se vor deversa gravitațional în canalizarea pluvială existentă pe strada Petru Rares.

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

Apele pluviale deversate în canalizarea pluvială existentă pe strada Petru Rares vor fi conform NTPA 002/2002.

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

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

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

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată, care se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, este necesară amplasarea unui post de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă din zonă.

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

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.

Alimentarea cu energie electrică a postului de transformare se va face conform soluției emise ulterior de către compania de distribuție a energiei electrice Enel. 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-edilitara 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 preferentiali din punct de vedere al funcționării obiectivului.

Tabloul electric al stației de pompare la incendiu va fi echipat cu anclansare automată a rezervei (AAR) și va avea dubla alimentare, din rețea dinaintea întreruptorului 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, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

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

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

2.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

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

Nu este cazul parcelării incintei studiate.

Parcelatele existente vor fi unificate și se va delimita exact suprafața pentru construire după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, a condițiilor impuse prin Avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română (h max = cotă absolută max. 125,15 NMN, respectiv 14,85 m față de cota absolută 110,30 NMN) și a caracterului zonei.

- Construcție comercială și servicii conexe: P+1Etaj retras, respectiv h max 9,00 m față de C.T.S.
- Mijloace de publicitate: h max. 14,85 m față de cota absolută 110,30 NMN
- Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :
 - Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
 - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
 - Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

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

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

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.

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

2.6.4. Procentul de ocupare al terenului

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

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

Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea de servicii și spații comerciale și administrative: P.O.T. maxim = 50,00%, C.U.T. maxim=0,90;

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament Local de Urbanism, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

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

2.7.1. Parcaje

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

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

Se va asigura numărul minim de locuri de parcare pentru construcțiile cu spații comerciale: un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

2.7.2. Spații verzi

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

În contextul reamenajării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad, suplimentând cuantumul de spațiu verde minim reglementat.

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

2.7.3. Împrejurimi

Împrejurimi 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 împrejurimi.

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

3.1. Unități și subunități funcționale conform 03 – Reglementări urbanistice – zonificare și 04 – Reglementări urbanistice – mobile

Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative;

Unități funcționale:

- Isco – Instituții, servicii și comerț P+1ER;
- Sp – Spații verzi și plantate;
- Sp1 – Spații verzi și plantate – dezvoltare ulterioară;
- C – Căi de comunicație;
- P – Parcaje amenajate la sol.

Subunități funcționale:

Nu este cazul.

3.2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a prezentului 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.

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 cap. 5 "Prevederi 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 = 7.482,00 mp – zonă comerț, servicii și spații administrative:

- P.O.T. 50,00 % ;
- C.U.T. 0,90 ;
- Regim maxim de înălțime P+1Etaj retras pentru clădire comerț/servicii (Isco), respectiv h max 9,00 m față de C.T.S.;
- Mijloace de publicitate: h max. 14,85 m față de cota absolută 110,30 NMN
- Spațiu verde minim 5,00%
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese separate clienți/personal-aprovizionare
- Pentru construcțiile comerciale cu suprafața desfășurată cuprinsă între 600-2.000 mp se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp, peste 2.000 mp se va asigura câte un loc parcare la 40 mp;

4.1. Generalități

- **Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei:** comerț.
- **Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei:** servicii și administrative, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

4.2. Utilizare funcțională

• Art. 3. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:

- a. sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- b. servicii sociale, colective și personale;
- c. sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- d. spații pentru activități manufacturiere;
- e. spații pentru profesii liberale;
- f. unități prestări servicii mici (spălătorie auto, comerț în construcții provizorii, mici servicii, etc.)

• Art. 4. Utilizări admise cu condiții

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

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

• Art. 5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

• Art. 6. Interdicții definitive

Proximitatea față de DN79 Arad-Oradea, (situată la nord-vest de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 20,00m din axul carosabilului străzii Petru Rareș, Calea Zimandului.

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

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

4.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

• Art. 7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

Amplasarea față de aliniament:

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri etc.) Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 7,85m, dar nu mai puțin de 20,00m din axul străzii Petru Rareș, DN79 Arad-Oradea. Acest aliniament nu include împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

Față de limita de proprietate posterioară, înspre terenul cu C.F. nr. 340435, drum de exploatare, se va respecta o retragere de minim 3,00m;

Față de limita laterală dreapta, înspre terenul cu C.F. nr. 340436, se va respecta o retragere de minim 15,00 m în dreptul locuinței din clădirea cu nr. cad. 340436-C1, conform OMS 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, respectiv minim 3,00m;

Față de limita laterală stânga, înspre terenurile cu C.F. nr. 340577, respective C.F. nr. 340409, se va respecta o retragere de minim 3,00m;

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor, dar nu mai mica de 3,00m.

Amplasarea față de vecinătăți:

Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15,00 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus. În ceea ce privește construcțiile învecinate, conform extras CF. nr. 340436 Arad, doar construcția cu număr cad. 340436-C1 are destinația de construcții de locuințe, pe când celelalte construcții prezente pe teren au destinația de construcții anexă (340336-C2 fiind garaj, cu acte, și celelalte, 340336-C3, C4, C5, C6, sunt construcții anexă fără acte).

De asemenea specificăm faptul că fațada nordică a construcției 340436-C1, nu prezintă geamuri, deoarece se află la o distanță mai mică de 2 m de limita de proprietate, astfel conform dispozițiilor art. 615 al Codului Civil, este interzisă deschiderea unei ferestre de vedere spre fondul învecinat.

- **Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accese carosabile și pietonale:

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

Accesul la incinta studiată se va face din racordul carosabil dinspre strada Petru Rareș / Calea Zimandului / DN79 Arad-Oradea, ce va permite inclusiv accesul autospecialelor de intervenție.

Se propune realizarea unui acces direct, intrare-ieșire, semaforizat, în dreptul parcelei cu nr. cad. 340433.

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din str. Petru Rareș / Calea Zimandului; circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturismele clienților, persoanelor cu dizabilități, grupurilor „părintele și copilul”, personalului și, nu în ultimul rând, pentru aprovizionare.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 5 km/h. Intersecția dintre strada Petru Rareș și incintă, prin care se accede în zona de parcare clienți, vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m.

- **Art. 9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente:

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară, după az: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele 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. Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

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

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

- **Art. 10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor** - conform cap. II, pct. 6 din prezentul R.L.U.

- **Art. 11. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus**

Pentru zona identificabilă regimul maxim de înălțime propus este de P+1Etaj retras. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi, conform Avizului Autoritatea Aeronautică Civilă Română, $h_{max} = \text{cota absolută max. } 125,15 \text{ NMN}$, respectiv 14,85 m față de cota absolută 110,30 NMN.

- **Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor**

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Sunt interzise imitațiile de material. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile; Culorile dominante pentru fațadele imobilelor construite vor fi în concordanță cu cromatică lanțului de supermarket Lidl.

Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi și a cutiilor pentru bransamente, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

- **Art. 13. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului maxim admise**

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Pentru această zonă P.O.T. maxim este 50,00%, iar C.U.T. maxim este 0,90.

Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu, cum ar fi: tonete, chioșcuri, module, construcții ușoare, cu caracter mobil, pupitre acoperite sau închise, destinate comercializării de produse alimentare sau nealimentare, respectiv difuzării presei, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, care nu cauzează congestionarea și blocarea traficului rutier sau pietonal, precum și fără racorduri și / sau branșamente la utilitățile urbane, cu excepția energiei electrice, cu o suprafață de maximum 5,00 mp (fac excepție construcțiile provizorii amplasate în scopul desfășurării unor evenimente), în condițiile legii, și a elementelor publicitare, cu condiția asigurării unei imagini urbane coerente.

Amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu în in incinta reglementată se poate face numai cu respectarea zonelor, restricțiilor, tipologiilor stabilite prin prezentul Regulament.

- **Art. 14. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuire**

Parcaje:

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei. Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale: un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

Conform OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respective vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Spații verzi și plantate:

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de retragere față de parcelele învecinate).

Acesta va respecta un procent de minim 5% din suprafața incintei reglementate.

În contextul reamenajării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad. Spațiul verde corespunzător terenului studiat va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia.

Împrejmui:

Împrejmui 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 împrejmui.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare aleincintei pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 2,50m. Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

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

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumita U.T.R. Nr. 26/a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 26 a P.U.G.-ului aprobat.

VI. 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 prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

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

Întocmit:
arh. stag. Ana-Maria SIRBU

Verificat – Specialist R.U.R.:
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

P.U.Z.

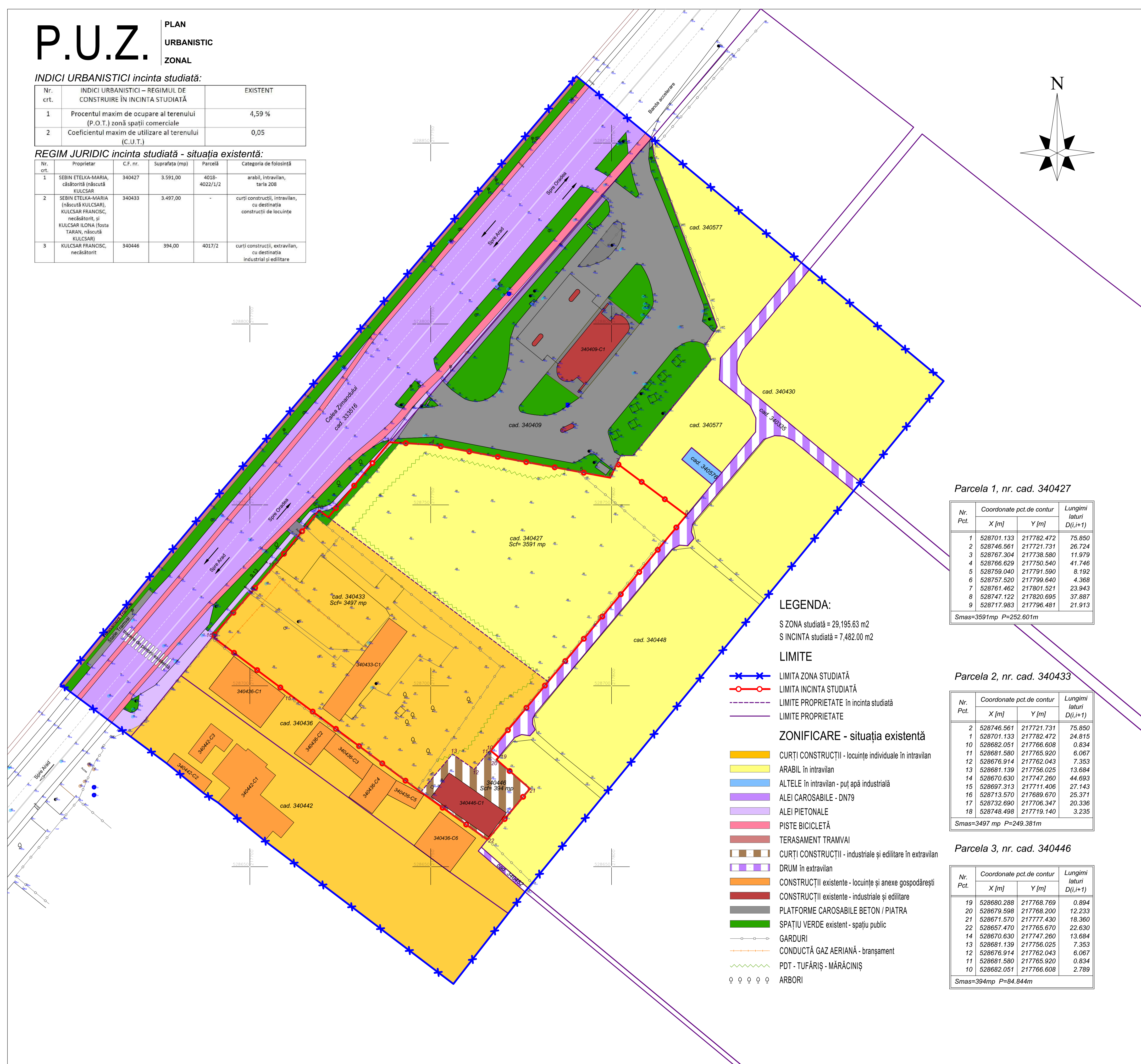
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

INDICI URBANISTICI incinta studiată:

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă spații comerciale	4,59 %
2	Coefficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	0,05

REGIM JURIDIC incinta studiată - situația existentă:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	SEBIN ETEKA-MARIA, căsătorită (născută KULCSAR)	340427	3.591,00	4018-4022/1/2	arabil, intravilan, tarla 208
2	SEBIN ETEKA-MARIA (născută KULCSAR), KULCSAR FRANCIS, necăsătorit, și KULCSAR ILONA (fosta TARAN, născută KULCSAR)	340433	3.497,00	-	curți construcții, intravilan, cu destinația construcții de locuințe
3	KULCSAR FRANCIS, necăsătorit	340446	394,00	4017/2	curți construcții, extravilan, cu destinația industrial și edilitare



FAZA: ETAPA III
**P.U.Z și R.L.U. aferent
CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare
teren și accese carosabile, amplasare panouri
publicitare și totem, împrejmuire proprietate,
organizare de șantier**
Amplasament:
Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș
nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN, identificat prin C.F.:
340427, 340433, 340446 ARAD



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Parcela 1, nr. cad. 340427

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528701.133	217782.472	75.850
2	528746.561	217721.731	26.724
3	528767.304	217738.580	11.979
4	528766.629	217750.540	41.746
5	528759.040	217791.590	8.192
6	528757.520	217799.640	4.368
7	528761.462	217801.521	23.943
8	528747.122	217820.695	37.887
9	528717.983	217796.481	21.913

Smas=3591mp P=252.601m

Parcela 2, nr. cad. 340433

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	528746.561	217721.731	75.850
1	528701.133	217782.472	24.815
10	528682.051	217766.608	0.834
11	528681.580	217765.920	6.067
12	528676.914	217762.043	7.353
13	528681.139	217756.025	13.684
14	528670.630	217747.260	44.693
15	528697.313	217711.406	27.143
16	528713.570	217689.670	25.371
17	528732.690	217706.347	20.336
18	528748.498	217719.140	3.235

Smas=3497mp P=249.381m

Parcela 3, nr. cad. 340446

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
19	528680.288	217768.769	0.894
20	528679.598	217768.200	12.233
21	528671.570	217777.430	18.360
22	528657.470	217765.670	22.630
14	528670.630	217747.260	13.684
13	528681.139	217756.025	7.353
12	528676.914	217762.043	6.067
11	528681.580	217765.920	0.834
10	528682.051	217766.608	2.789

Smas=394mp P=84.844m

LEGENDA:

S ZONA studiată = 29,195.63 m²
S INCINTA studiată = 7,482.00 m²

- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA INCINTA STUDIATĂ
- LIMITE PROPRIETATE în incinta studiată
- LIMITE PROPRIETATE

ZONIFICARE - situația existentă

- CURȚI CONSTRUCȚII - locuințe individuale în intravilan
- ARABIL în intravilan
- ALTELE în intravilan - puț apă industrială
- ALEI CAROSABILE - DN79
- ALEI PIETONALE
- PISTE BICICLETĂ
- TERASAMENT TRAMVAI
- CURȚI CONSTRUCȚII - industriale și edilitare în extravilan
- DRUM în extravilan
- CONSTRUCȚII existente - locuințe și anexe gospodărești
- CONSTRUCȚII existente - industriale și edilitare
- PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRA
- SPAȚIU VERDE existent - spațiu public
- GARDURI
- CONDUCTĂ GAZ AERIANĂ - bransament
- PDT - TUFĂRIȘ - MĂRĂCINIȘ
- ARBORI

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
		mp	%
1	Construcții locuințe (rezidențial)	1.199,92	4,11
2	Construcții industrial edilitare (servicii)	376,96	1,29
3	Supermarket Lidl (comercial)	-	-
4	Circulații carosabile	4.095,23	14,03
5	Terasament tramvai	226,35	0,78
6	Piste biciclete	671,08	2,30
7	Alei pietonale	412,95	1,41
8	Circulații incintă, parcaje, platforme	3.526,12	12,08
9	Spații verzi amenajate	2.062,97	7,07
10	Zona dezvoltare ulterioară	-	-
11	Zone tehnico-edilitare	-	-
12	Curți construcții (spații verzi neamenajate)	5.838,44	20,00
13	Teren arabil (sere)	10.739,60	36,78
14	Alte funcțiuni (puț industrial)	46,01	0,16
	TOTAL GENERAL	29.195,63	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
		mp	%
	C.F. nr. 340427, 340433, 340446 Arad	7.482,00	100,00
1	Construcții (rezidențial)	344,00	4,59
2	Supermarket Lidl (comercial)	-	-
3	Circulații incintă, parcaje, platforme	487,00	6,50
4	Zona tehnico-edilitară	-	-
5	Spații verzi amenajate	-	-
6	Zonă dezvoltare ulterioară I	-	-
7	Zonă dezvoltare ulterioară II (suplimentare spațiu verde)	-	-
8	Curți construcții (spații verzi neamenajate)	3.060,00	40,91
9	Teren arabil	3.591,00	48,00
	TOTAL GENERAL	7.482,00	100,00

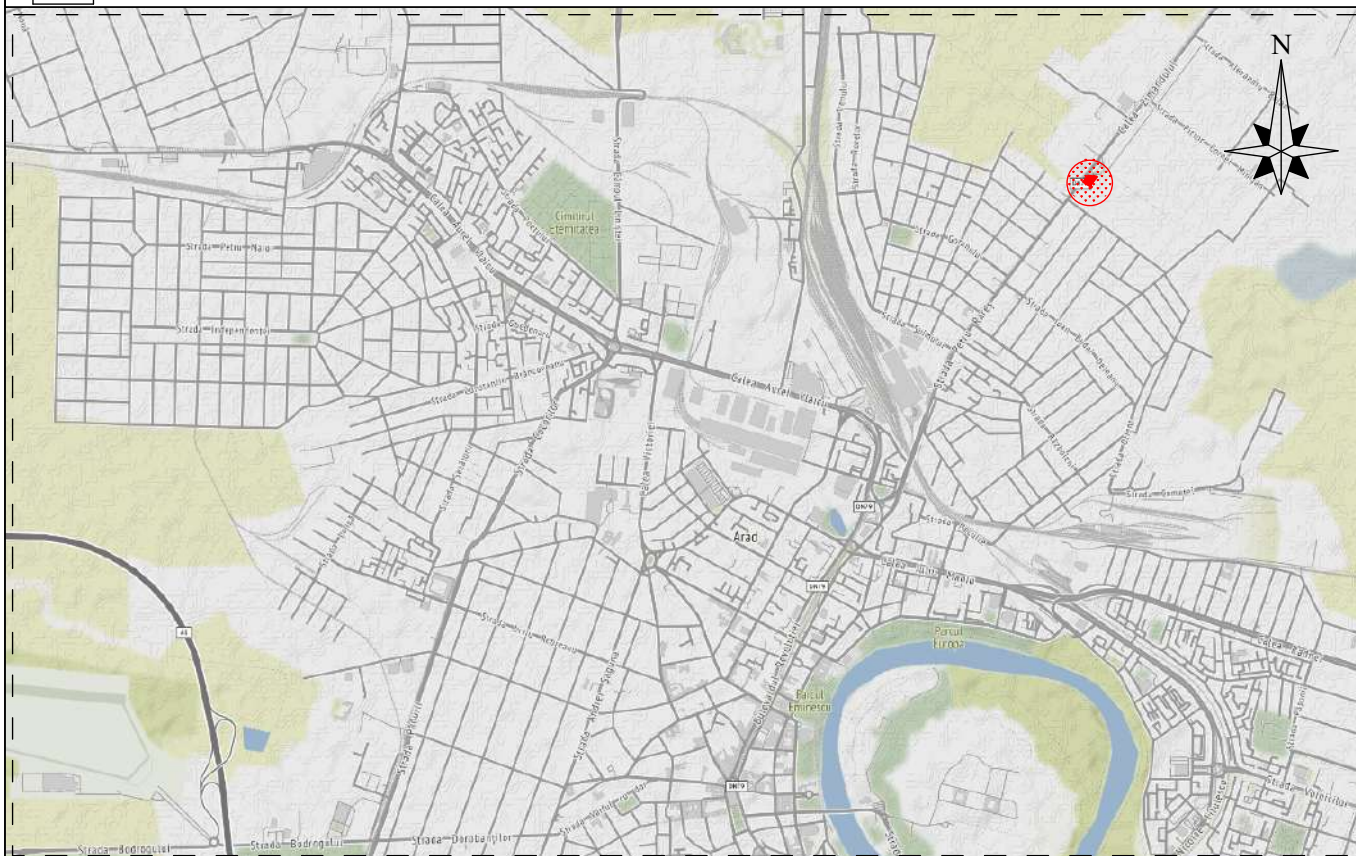
Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnătura și stampila în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conformă celei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


PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.		Proiect nr. 443/2018
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	Scara:	1:500	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. stag. Ana-Maria SIRBU	Data:	AUG. 2018	Planșă nr.
DESENAT	arh. stag. Ana-Maria SIRBU	A1	SITUAȚIA EXISTENTĂ	02

FAZA: ETAPA III

P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier


01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



 zona studiata

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

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

		Proiectant general:		Beneficiar:	
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara: grafica	Proiect nr. 443/2018
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SECULICI			Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier identificat prin CF: 340427, 340433, 340446 ARAD
PROIECTAT		arh. stag. Ana-Maria SIRBU		Data: AUG. 2018	Plansa nr. 01
DESENAT		arh. stag. Ana-Maria SIRBU		A4	
				Intravilan muniipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN	
				ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	

P.U.Z.

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

INDICI URBANISTICI incinta studiată:

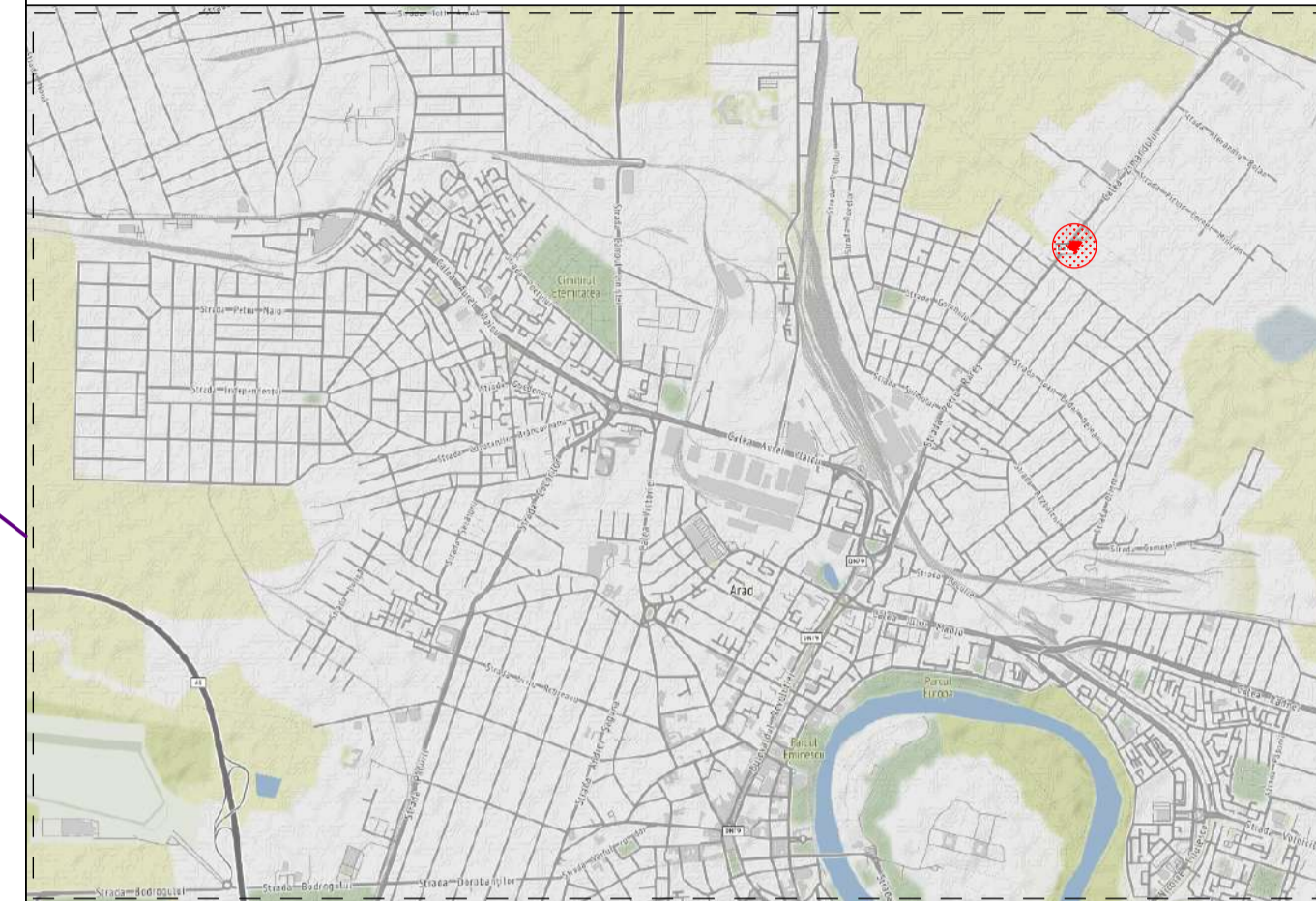
	E	P		E	P
P.O.T. minim	4,59 %	25,00 %	P.O.T. maxim	4,59 %	50,00 %
C.U.T. minim	0,05	0,25	C.U.T. maxim	0,05	0,90

FAZA: ETAPA III

**P.U.Z și R.L.U. aferent
CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare
teren și accese carosabile, amplasare panouri
publicitare și totem, împrejmuire proprietate,
organizare de șantier**

Amplasament:
Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș
nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN, identificat prin C.F.:
340427, 340433, 340446 ARAD

03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

zona studiată

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

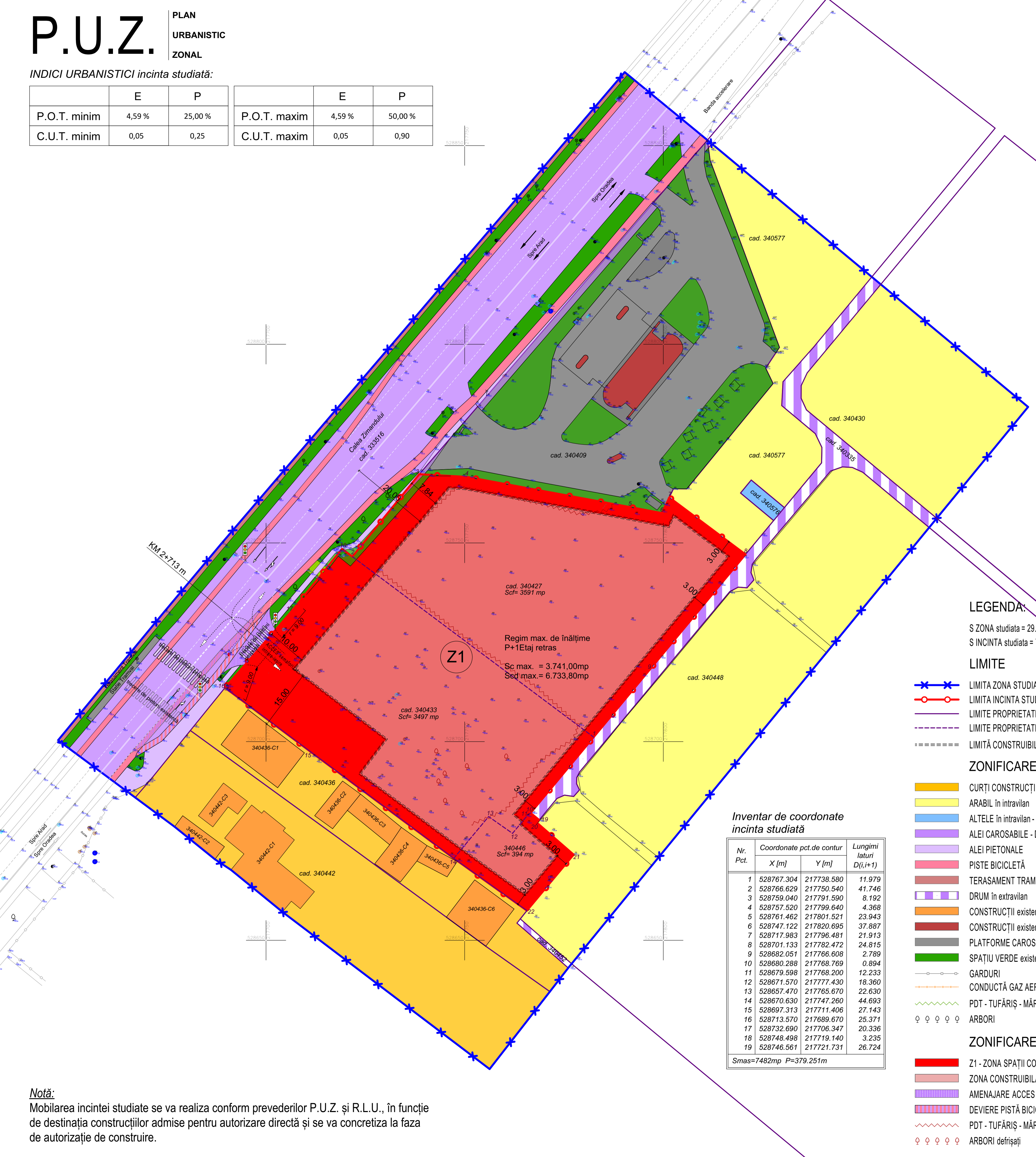
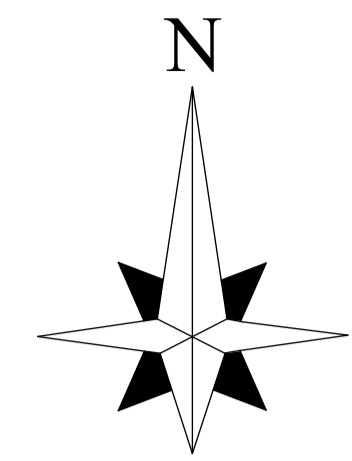
Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		29.195,63	100,00	29.195,63	100,00
1	Construcții locuințe (rezidențial)	1.199,92	4,11	1014,92	3,48
2	Construcții industrial edilitare (servicii)	376,96	1,29	217,96	0,75
3	Supermarket Lidl (comercial)	-	-	3471,00	11,89
4	Circulații carosabile	4.095,23	14,03	4.149,52	14,21
5	Terasament tramvai	226,35	0,78	226,35	0,78
6	Piste biciclete	671,08	2,30	678,51	2,32
7	Alei pietonale	412,95	1,41	381,31	1,31
8	Circulații incintă, parcaje, platforme	3.526,12	12,08	6098,68	20,89
9	Spații verzi amenajate	2.062,97	7,07	2.595,81	8,89
10	Zona dezvoltare ulterioară	-	-	447,73	1,53
11	Zone tehnico-edilitare	-	-	346,61	1,19
12	Curtii construcții (spații verzi neamenajate)	5.838,44	20,00	2549,22	8,73
13	Teren arabil (sere)	10.739,60	36,78	7.200,68	24,66
14	Alte funcțiuni (puț industrial)	46,01	0,16	46,01	0,16
	TOTAL GENERAL	29.195,63	100,00	29.195,63	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
	TEREN AFERENT	7.482,00	100,00	7.482,00	100,00
	C.F. nr. 340427, 340433, 340446 Arad				
1	Construcții (rezidențial)	344,00	4,59	-	-
2	Supermarket Lidl (comercial)	-	-	3.741,00	50,00
3	Circulații incintă, parcaje, platforme	487,00	6,50	2572,56	34,38
4	Zona tehnico-edilitară	-	-	346,61	4,63
5	Spații verzi amenajate	-	-	374,10	5,00
6	Zonă dezvoltare ulterioară I	-	-	219,05	2,93
7	Zonă dezvoltare ulterioară II (suplimentare spațiu verde)	-	-	228,68	3,06
8	Curtii construcții (spații verzi neamenajate)	3.060,00	40,91	-	-
9	Teren arabil	3.591,00	48,00	-	-
	TOTAL GENERAL	7.482,00	100,00	7.482,00	100,00

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

		Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.		Proiect nr. 443/2018
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULICI arh. stag. Ana-Maria SIRBU arh. stag. Ana-Maria SIRBU	SEMNATURA Scara: 1:500 Data: AUG. 2018 A1	Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier Identificat prin C.F.: 340427, 340433, 340446 ARAD Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN	Faza: P.U.Z. Planșă nr. 03



LEGENDA:

S ZONA studiată = 29.195,63 m²
S INCINTA studiată = 7.482,00 m²

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA INCINTA STUDIATĂ
- LIMITE PROPRIETATE în zona studiată
- LIMITE PROPRIETATE în incinta cu propuneri
- LIMITĂ CONSTRUIBILĂ

ZONIFICARE - situația existentă

- CURȚII CONSTRUCȚII - locuințe individuale în intravilan
- ARABIL în intravilan
- ALTELE în intravilan - puț apă industrială
- ALEI CAROSABILE - DN 79
- ALEI PIETONALE
- PISTE BICICLETĂ
- TERASAMENT TRAMVAI
- DRUM în extravilan
- CONSTRUCȚII existente - locuințe și anexe gospodărești
- CONSTRUCȚII existente - industriale și edilitare
- PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRA
- SPAȚIU VERDE existent
- GARDURI
- CONDUCTĂ GAZ AERIANĂ - bransament
- PDT - TUFĂRIȘ - MĂRĂCINIȘ
- ARBORI

ZONIFICARE - situația propusă

- Z1 - ZONA SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII propusă (incinta cu reglementări urbanistice)
- ZONA CONSTRUIBILĂ (excepție împrejmuire, echipamente edilitare și elemente publicitare)
- AMENAJARE ACCES principal propus - intrare-ieșire
- DEVIERE PISTĂ BICICLETE
- PDT - TUFĂRIȘ - MĂRĂCINIȘ defrișat
- ARBORI defrișați

Inventar de coordonate incinta studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528767.304	217738.580	11.979
2	528766.629	217750.540	41.746
3	528759.040	217791.590	8.192
4	528757.520	217799.640	4.368
5	528761.462	217801.521	23.943
6	528747.122	217820.695	37.887
7	528717.983	217796.481	21.913
8	528701.133	217782.472	24.815
9	528682.051	217766.608	2.789
10	528680.288	217768.769	0.894
11	528679.598	217768.200	12.233
12	528671.570	217777.430	18.360
13	528657.470	217765.670	22.630
14	528670.630	217747.260	44.693
15	528697.313	217711.406	27.143
16	528713.570	217689.670	25.371
17	528732.690	217706.347	20.336
18	528748.498	217719.140	3.235
19	528746.561	217721.731	26.724

Smas=7482mp P=379.251m

Notă:
Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

P.U.Z.

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

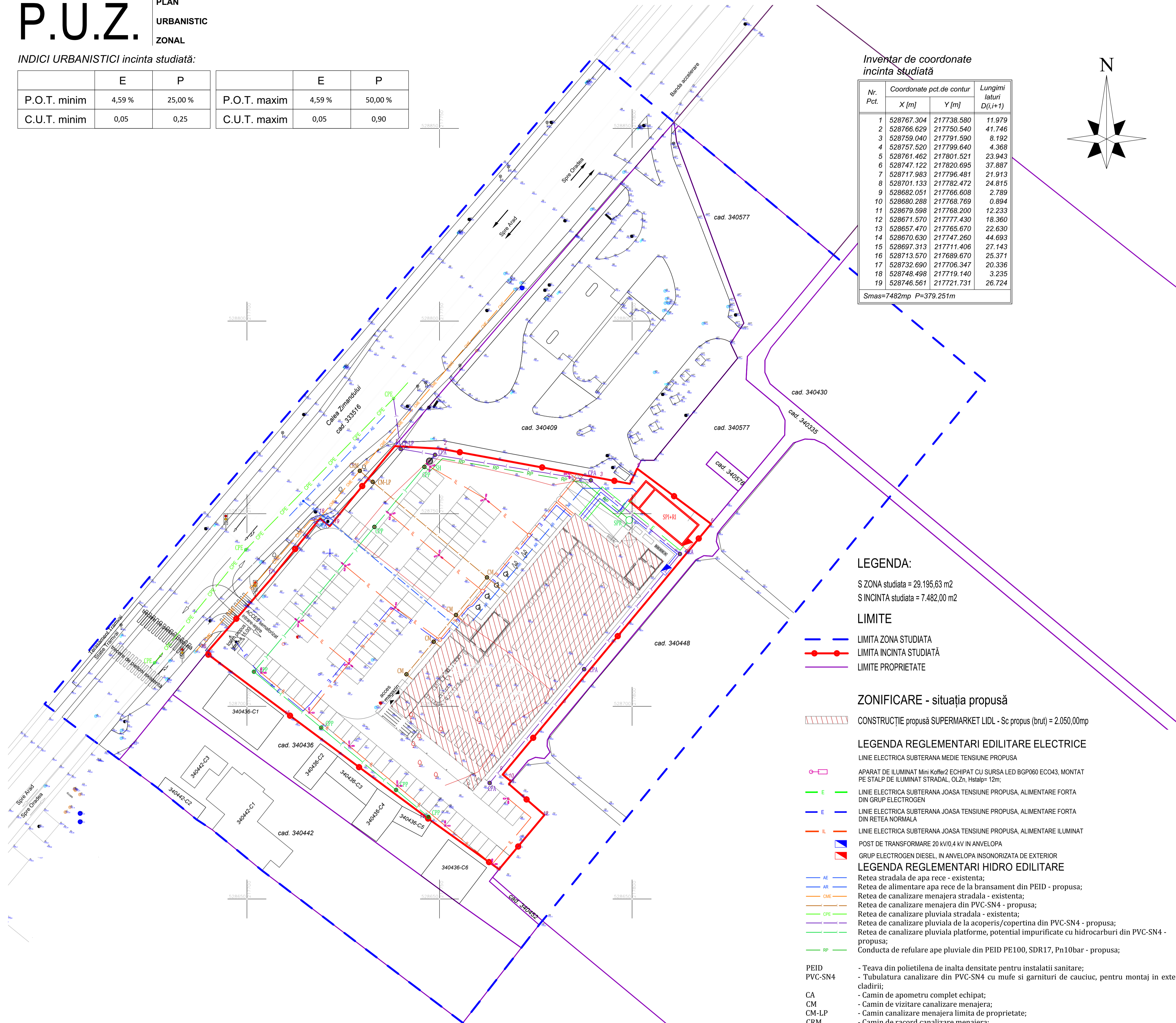
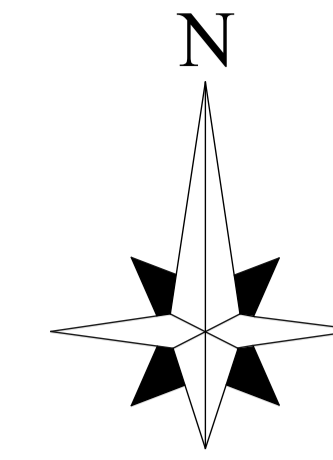
INDICI URBANISTICI incinta studiată:

	E	P		E	P
P.O.T. minim	4,59 %	25,00 %	P.O.T. maxim	4,59 %	50,00 %
C.U.T. minim	0,05	0,25	C.U.T. maxim	0,05	0,90

Inventar de coordonate
incinta studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528767.304	217738.580	11.979
2	528766.629	217750.540	41.746
3	528759.040	217791.590	8.192
4	528757.520	217799.640	4.368
5	528761.462	217801.521	23.943
6	528747.122	217820.695	37.887
7	528717.983	217796.481	21.913
8	528701.133	217782.472	24.815
9	528682.051	217766.608	2.789
10	528680.288	217768.769	0.894
11	528679.598	217768.200	12.233
12	528671.570	217777.430	18.360
13	528657.470	217765.670	22.630
14	528670.630	217747.260	44.693
15	528697.313	217711.406	27.143
16	528713.570	217689.670	25.371
17	528732.690	217706.347	20.336
18	528748.498	217719.140	3.235
19	528746.561	217721.731	26.724

Smas=7482mp P=379.251m



LEGENDA:

S ZONA studiată = 29.195,63 m2
S INCINTA studiată = 7.482,00 m2

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA STUDIATĂ
- LIMITE PROPRIETATE

ZONIFICARE - situația propusă

- ▨ CONȘTRUCȚIE propusă SUPERMARKET LIDL - Sc propus (brut) = 2.050,00mp

LEGENDA REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE

LINIE ELECTRICA SUBTERANA MEDIE TENSIUNE PROPUSA

APARAT DE ILUMINAT Mini Koffer2 ECHIPAT CU SURSA LED BGP060 ECO43, MONTAT PE STALP DE ILUMINAT STRADAL, OLZn, Hstalp= 12m;

- 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 ILUMINAT
- ▢ POST DE TRANSFORMARE 20 kV/0.4 kV IN ANVELOPA
- ▢ GRUP ELECTROGEN DIESEL, IN ANVELOPA INSONORIZATA DE EXTERIOR

LEGENDA REGLEMENTARI HIDRO EDILITARE

- AE Rețea stradala de apa rece - existenta;
- AR Rețea de alimentare apa rece de la bransament din PEID - propusa;
- CME Rețea de canalizare menajera stradala - existenta;
- CME Rețea de canalizare menajera din PVC-SN4 - propusa;
- CPE Rețea de canalizare pluviala stradala - existenta;
- CPE Rețea de canalizare pluviala platforme, potential impurificate cu hidrocarburi din PVC-SN4 - propusa;
- RP Conducta de refulare ape pluviale din PEID PE100, SDR17, Pn10bar - propusa;

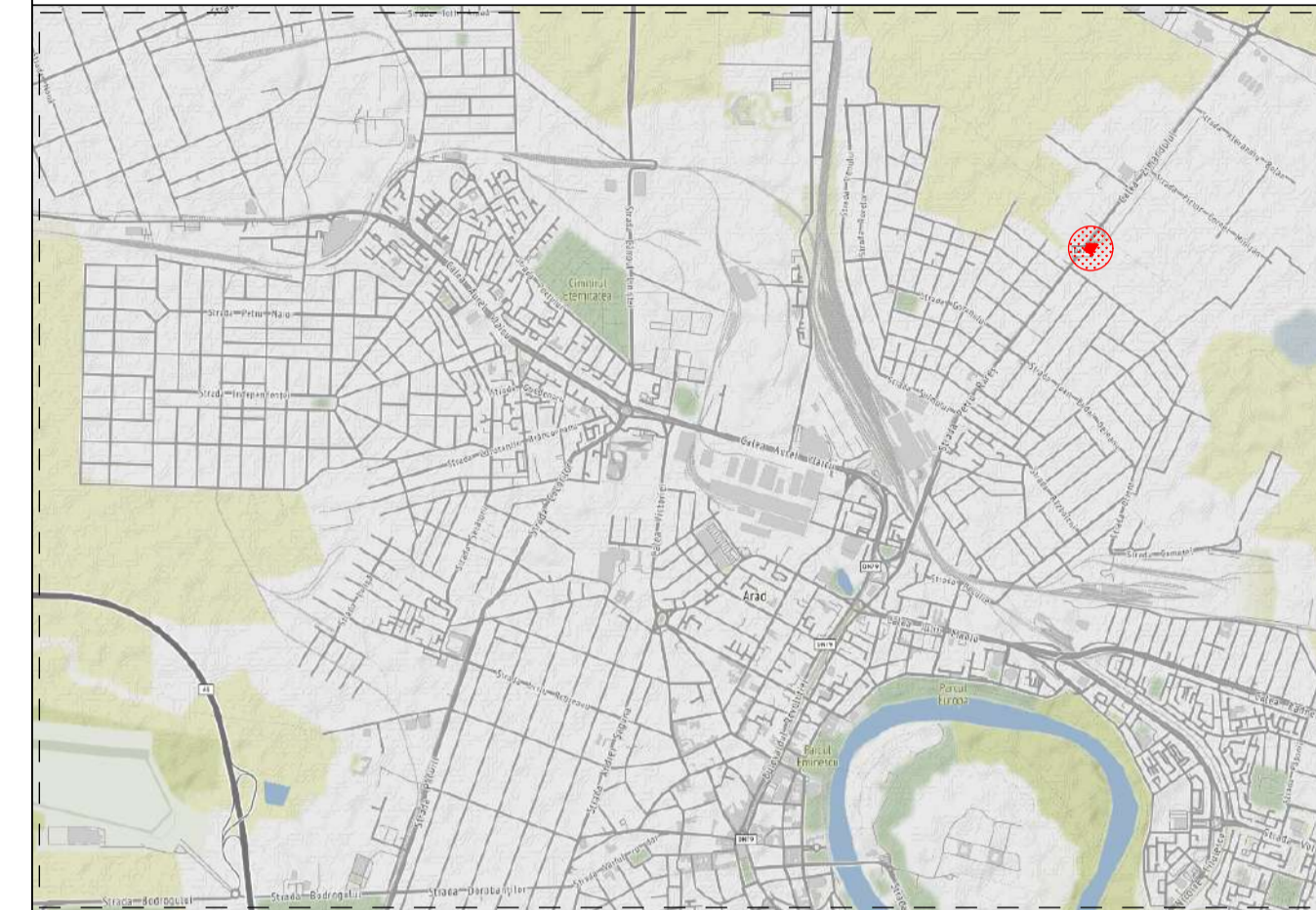
- PEID - Teava din polietilena de inalta densitate pentru instalatii sanitare;
PVC-SN4 - Tubulatura canalizare din PVC-SN4 cu mufe si garnituri de cauciu, pentru montaj in exteriorul cladirii;
- CA - Camin de apometru complet echipat;
CM - Camin de vizitare canalizare menajera;
CM-LP - Camin canalizare menajera limita de proprietate;
CRM - Camin de racord canalizare menajera;
CPA - Camin de canalizare pluviala acoperis/copertina;
CPP - Camin de canalizare pluviala platforma cu parcuri;
CP-LP - Camin canalizare pluviala limita de proprietate;
CPE - Camin de canalizare pluviala stradala - existent;
SPR - Statie de pompare ape pluviale provenite de la rigola din zona de aprovizionare, complet echipata si automatizata;
- SH - Separator de hidrocarburi si produse petroliere;
SPI+RI - Statie de pompare si rezerva de apa pentru stingerea incendiilor.

FAZA: ETAPA III

**P.U.Z și R.L.U. aferent
CONȘTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare
teren și accese carosabile, amplasare panouri
publicitare și totem, împrejmuire proprietate,
organizare de șantier**

Amplasament:
Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN, identificat prin C.F.:
340427, 340433, 340446 ARAD

05.ED REGLEMENTĂRI URBANISTICE - EDILITARE



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ zona studiată

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

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ Proiectant de specialitate: S.C. INSTAL DESIGN S.R.L. www.instaldesign-proiectari.ro Tel/Fax: 0357 800 061 C.F. RO18431316; O.R.C. J023702006 Mobil: 0745 254 412 Sediu: Chișinău-Ciuj, str. Războieni, nr. 31 Inst. Licențiat, Str. Băneasa (Bela) nr. 16/16, et.4 e-mail: ovidiu@instal.ro		BENEFICIAR: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. SPECIALITATE: INSTALATII SANITARE REGLEMENTARI HIDROEDILITARE SPECIALITATE: INSTALATII ELECTRICE REGLEMENTARI EDILITARE - IE	Proiect nr. 443/2018 Proiect IS nr. 395/2018 Proiect IE nr. --/2018
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM URBANISM / ARH INST. SANITARE INST. ELECTRICE	NUME arh. Gheorghe SECULICI arh. stagi. Ana-Maria SIRBU ing. Petru TATARU ing. Ovidiu DOCTOR	SEMNATURA Scara: 1:500 Data: AUG. 2018 A1	Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent CONȘTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier identificat prin C.F.: 340427, 340433, 340446 ARAD Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN Faza: P.U.Z. Planșă nr. 05.ED

Notă:
Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

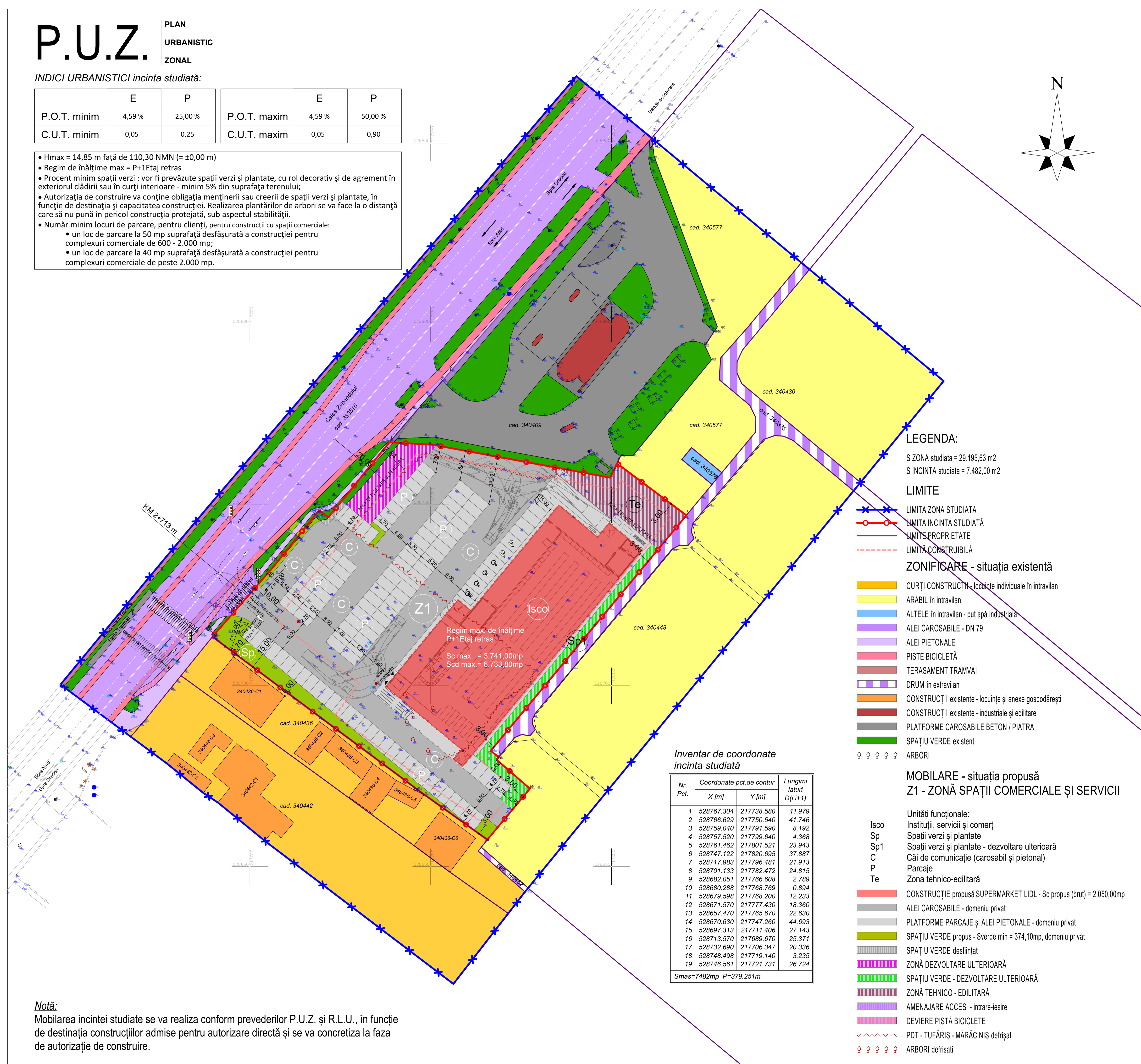
P.U.Z.

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

INDICI URBANISTICI incinta studiată:

	E	P		E	P
P.O.T. minim	4,59 %	25,00 %	P.O.T. maxim	4,59 %	50,00 %
C.U.T. minim	0,05	0,25	C.U.T. maxim	0,05	0,90

- Hmax = 14,85 m față de 110,30 MNM (= ±0,00 m)
- Regim de înălțime max = P+1Etaj retras
- Procent minim spații verzi : vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - minim 5% din suprafața terenului;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.
- Număr minim locuri de parcare, pentru clienți, pentru construcții cu spații comerciale:
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.



FAZA: ETAPA III

P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier

Amplasament:
Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN, identificat prin C.F.: 340427, 340433, 340446 ARAD

04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA:

- S ZONA studiată = 29.195,63 m²
S INCINTA studiată = 7.482,00 m²
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATĂ
 - LIMITA INCINTA STUDIATĂ
 - LIMITE PROPRIETATE
 - LIMITA CONSTRUIBILĂ
- ZONIFICARE - situația existentă**
- CURȚI CONSTRUCȚII - locuințe individuale în intravilan
 - ARABIL în intravilan
 - ALTELE în intravilan - put apă industrială
 - ALEI CAROSABILE - DN 79
 - ALEI PIETONALE
 - PISTE BICICLETĂ
 - TERASAMENT TRAMVAI
 - DRUM în extravilan
 - CONSTRUCȚII existente - locuințe și anexe gospodărești
 - CONSTRUCȚII existente - industriale și edilitare
 - PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRA
 - SPAȚIU VERDE existent
 - ARBORI

MOBILARE - situația propusă Z1 - ZONĂ SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII

- Unități funcționale:
- Isco - Instituții, servicii și comerț
 - Sp - Spații verzi și plantate
 - Sp1 - Spații verzi și plantate - dezvoltare ulterioară
 - C - Căi de comunicație (carosabil și pietonal)
 - P - Parcaje
 - Te - Zona tehnico-edilitară
- CONSTRUCȚIE propusă SUPERMARKET LIDL - Sc propus (brut) = 2.050,00mp
 - ALEI CAROSABILE - domeniu privat
 - PLATFORME PARCAJE și ALEI PIETONALE - domeniu privat
 - SPAȚIU VERDE propus - Sverde min = 374,10mp, domeniu privat
 - SPAȚIU VERDE desființat
 - ZONĂ DEZVOLTARE ULTERIOARĂ
 - SPAȚIU VERDE - DEZVOLTARE ULTERIOARĂ
 - ZONĂ TEHNICO - EDILITARĂ
 - AMENAJARE ACCES - intrare-ieșire
 - DEVIERE PISTĂ BICICLETE
 - PDT - TUFĂRIȘ - MĂRĂCINIȘ defrișat
 - ARBORI defrișați

Inventar de coordonate incinta studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528767.304	217738.580	11.979
2	528766.629	217750.540	41.746
3	528759.040	217791.590	8.192
4	528757.520	217799.640	4.368
5	528761.462	217801.521	23.943
6	528747.122	217820.695	37.887
7	528717.983	217796.481	21.913
8	528701.133	217782.472	24.815
9	528682.051	217766.608	2.789
10	528680.288	217768.769	0.894
11	528679.598	217768.200	12.233
12	528671.570	217777.430	18.360
13	528657.470	217765.670	22.630
14	528670.630	217747.260	44.693
15	528697.313	217711.406	27.143
16	528713.570	217689.670	25.371
17	528732.690	217706.347	20.336
18	528748.498	217719.140	3.235
19	528746.561	217721.731	26.724

Smas=7482mp P=379.251m

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		29.195,63	100,00	29.195,63	100,00
1	Construcții locuințe (rezidențial)	1.199,92	4,11	1014,92	3,48
2	Construcții industrial edilitare (servicii)	376,96	1,29	217,96	0,75
3	Supermarket Lidl (comercial)	-	-	3471,00	11,89
4	Circulații carosabile	4.095,23	14,03	4.149,52	14,21
5	Terasament tramvai	226,35	0,78	226,35	0,78
6	Piste biciclete	671,08	2,30	678,51	2,32
7	Aleii pietonale	412,95	1,41	381,31	1,31
8	Circulații incintă, parcaje, platforme	3.526,12	12,08	6098,68	20,89
9	Spații verzi amenajate	2.062,97	7,07	2.595,81	8,89
10	Zona dezvoltare ulterioară	-	-	447,73	1,53
11	Zona tehnico-edilitare	-	-	346,61	1,19
12	Curți construcții (spații verzi neamenajate)	5.838,44	20,00	2549,22	8,73
13	Teren arabil (sere)	10.739,60	36,78	7.200,68	24,66
14	Alte funcțiuni (puț industrial)	46,01	0,16	46,01	0,16
	TOTAL GENERAL	29.195,63	100,00	29.195,63	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		7.482,00	100,00	7.482,00	100,00
1	Construcții (rezidențial)	344,00	4,59	-	-
2	Supermarket Lidl (comercial)	-	-	3.741,00	50,00
3	Circulații incintă, parcaje, platforme	487,00	6,50	2572,56	34,38
4	Zona tehnico-edilitară	-	-	346,61	4,63
5	Spații verzi amenajate	-	-	374,10	5,00
6	Zonă dezvoltare ulterioară I	-	-	219,05	2,93
7	Zonă dezvoltare ulterioară II (suplimentare spațiu verde)	-	-	228,68	3,06
8	Curți construcții (spații verzi neamenajate)	3.060,00	40,91	-	-
9	Teren arabil	3.591,00	48,00	-	-
	TOTAL GENERAL	7.482,00	100,00	7.482,00	100,00

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

Notă:
Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

		Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.		Proiect nr. 443/2018
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULICI arh. stag. Ana-Maria SIRBU arh. stag. Ana-Maria SIRBU	SEMNATURA Scara: 1:500 Data: AUG. 2018 A1	Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier identificat prin C.F.: 340427, 340433, 340446 ARAD Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN	Faza: P.U.Z. Planșa nr. 04

P.U.Z.

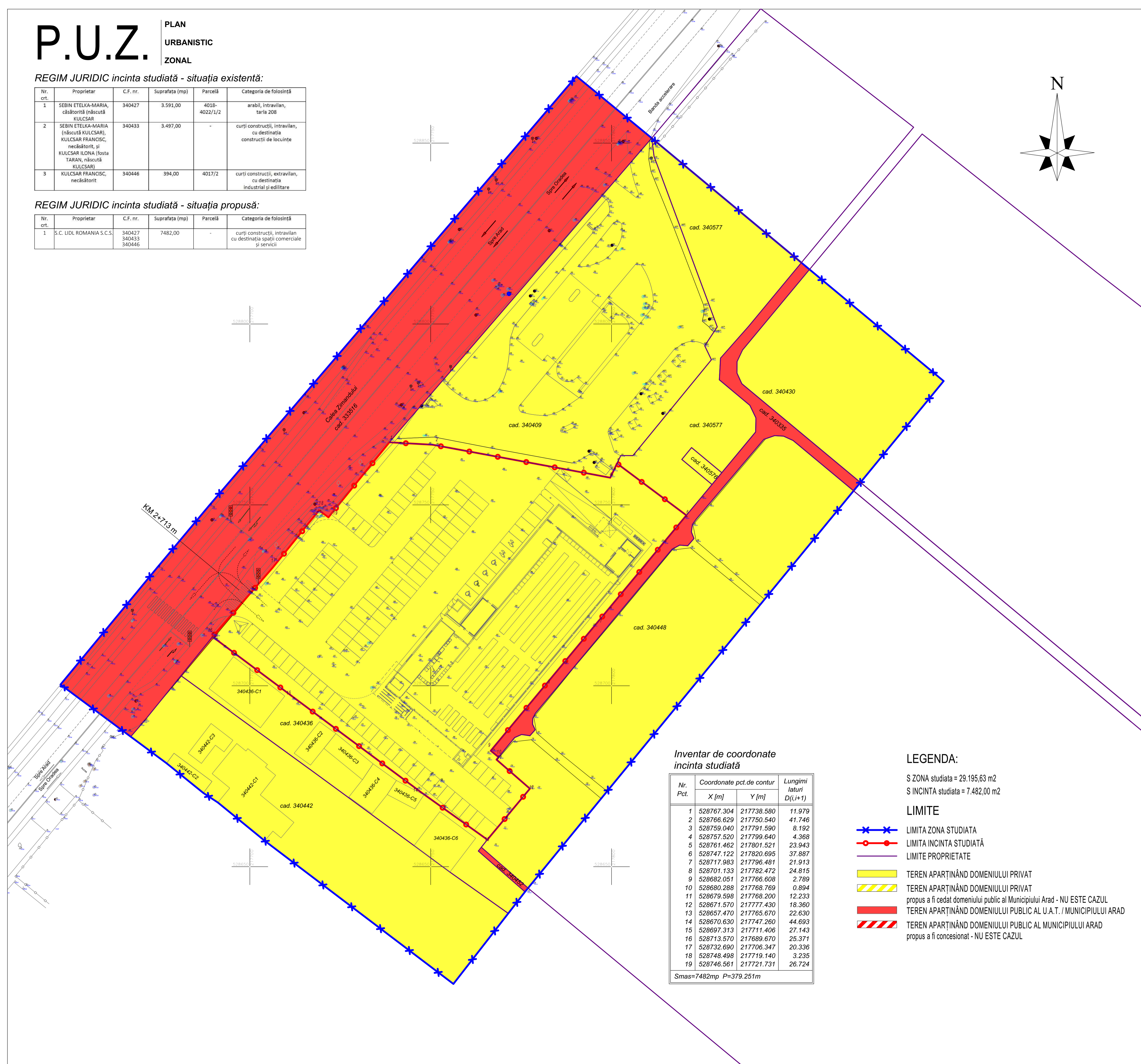
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

REGIM JURIDIC incinta studiată - situația existentă:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	SEBIN ETELKA-MARIA, căsătorită (născută KULCSAR)	340427	3.591,00	4018-4022/1/2	arabil, intravilan, tarla 208
2	SEBIN ETELKA-MARIA (născută KULCSAR), KULCSAR FRANCISC, necăsătorit, și KULCSAR ILONA (fosta TARAN, născută KULCSAR)	340433	3.497,00	-	curți construcții, intravilan, cu destinația construcții de locuințe
3	KULCSAR FRANCISC, necăsătorit	340446	394,00	4017/2	curți construcții, extravilan, cu destinația industrial și edilitare

REGIM JURIDIC incinta studiată - situația propusă:

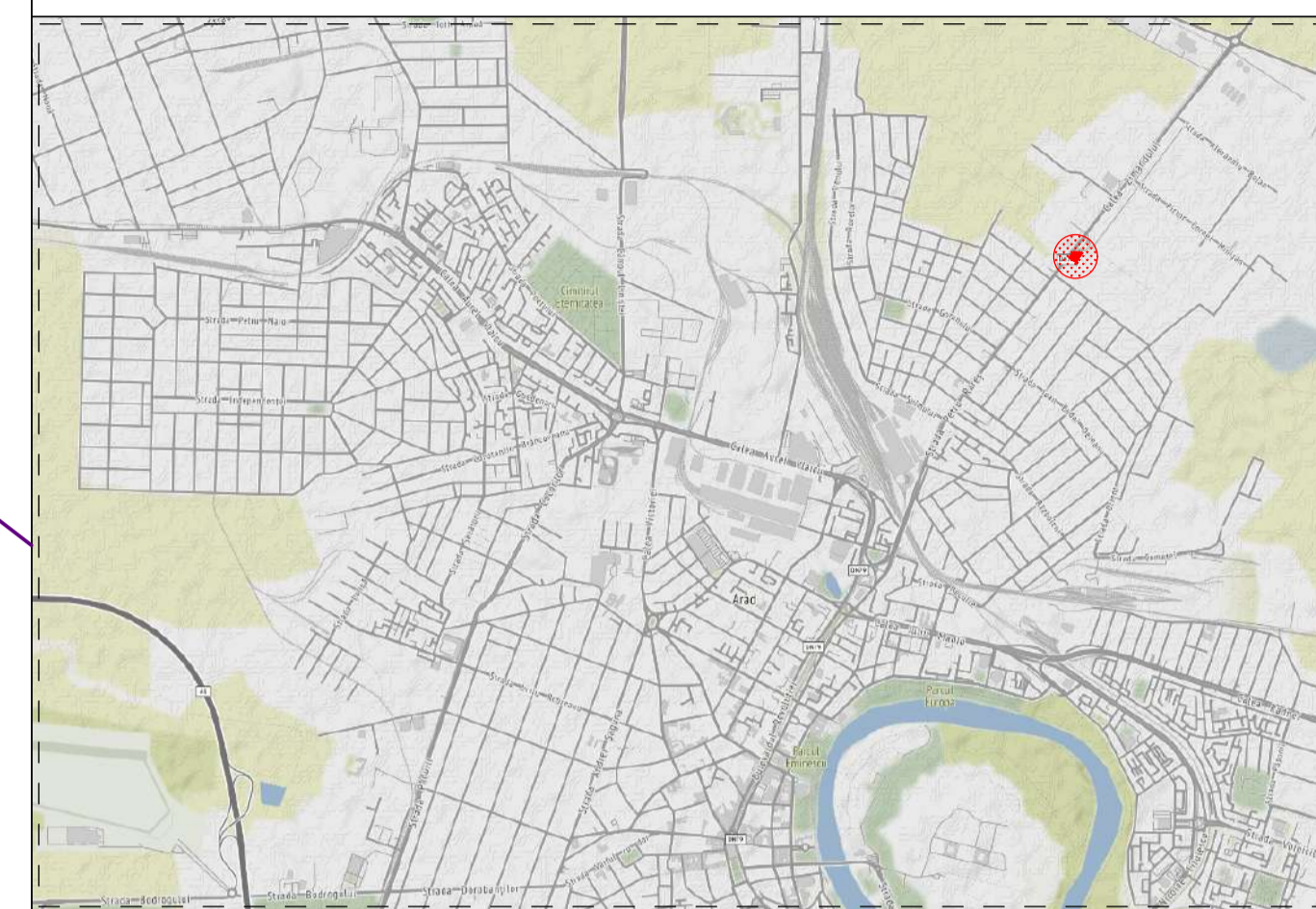
Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	340427 340433 340446	7482,00	-	curți construcții, intravilan cu destinația spații comerciale și servicii



FAZA: ETAPA III
P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier

Amplasament:
Intravilan municipiului Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN, identificat prin C.F.: **340427, 340433, 340446 ARAD**

06 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ zona studiată

Inventar de coordonate incinta studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528767.304	217738.580	11.979
2	528766.629	217750.540	41.746
3	528759.040	217791.590	8.192
4	528757.520	217799.640	4.368
5	528761.462	217801.521	23.943
6	528747.122	217820.695	37.887
7	528717.983	217796.481	21.913
8	528701.133	217782.472	24.815
9	528682.051	217766.608	2.789
10	528680.288	217768.769	0.894
11	528679.598	217768.200	12.233
12	528671.570	217777.430	18.360
13	528657.470	217765.670	22.630
14	528670.630	217747.260	44.693
15	528697.313	217711.406	27.143
16	528713.570	217689.670	25.371
17	528732.690	217706.347	20.336
18	528748.498	217719.140	3.235
19	528746.561	217721.731	26.724

Smas=7482mp P=379.251m

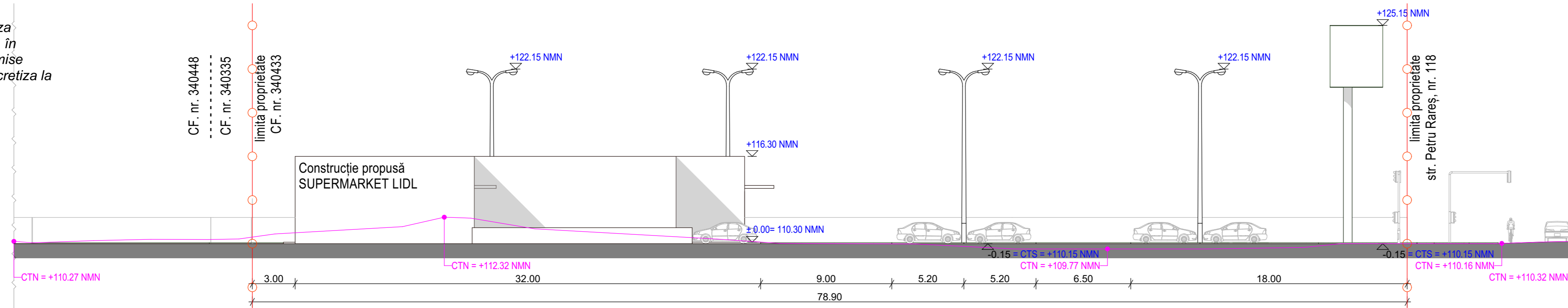
LEGENDA:

- S ZONA studiată = 29.195,63 m2
- S INCINTA studiată = 7.482,00 m2
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA STUDIATA
- LIMITE PROPRIETATE
- TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT
- TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT propus a fi cedat domeniului public al Municipiului Arad - NU ESTE CAZUL
- TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL U.A.T. / MUNICIPIULUI ARAD
- TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ARAD propus a fi concesional - NU ESTE CAZUL

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

		Proiectant general: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.	Proiect nr. 443/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Data: AUG. 2018	Planșă nr.
PROIECTAT	arh. stag. Ana-Maria SIRBU			
DESENAT	arh. stag. Ana-Maria SIRBU		A1	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

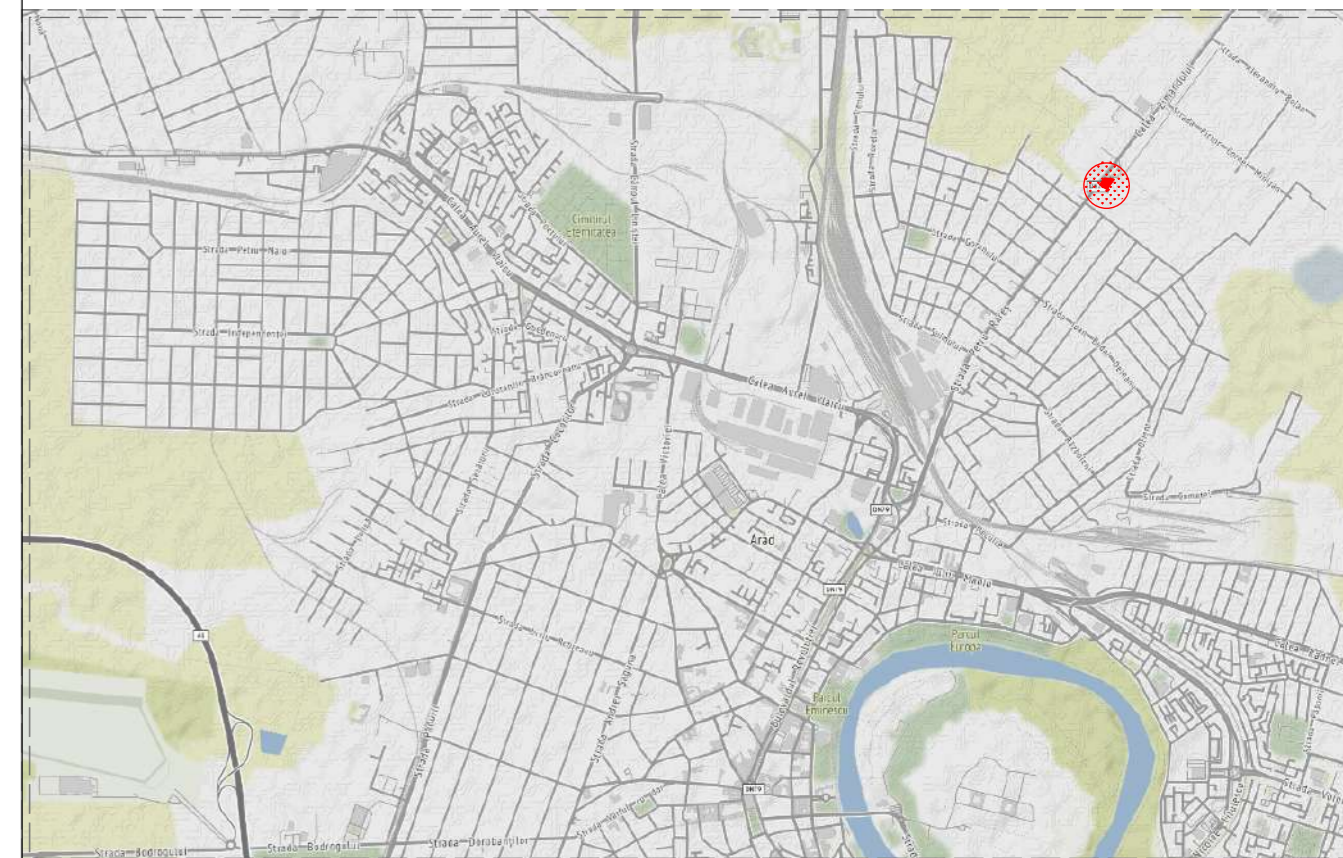
Notă:
Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizare de construire.



FAZA: ETAPA III

**P.U.Z și R.L.U. aferent
CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare
teren și accese carosabile, amplasare panouri
publicitare și totem, împrejmuire proprietate,
organizare de șantier**

07a ILUSTRARE URBANISTICĂ - SECȚIUNE CARACTERISTICĂ



zona studiata

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

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z.



ILUSTRARE URBANISTICĂ - SITUAȚIA PROPUȘĂ - SIGNALISTICĂ ACCES DREAPTA - SENS IESIRE DIN MUNICIPIU



ILUSTRARE URBANISTICĂ - SITUAȚIA PROPUȘĂ - SIGNALISTICĂ ACCES STANGA - SENS INTRARE IN MUNICIPIU



ILUSTRARE URBANISTICĂ - SITUAȚIA PROPUȘĂ - ACCES SEMAFORIZAT INCINTA ȘI TRECERE DE PIETONI

Proiectant general:			Beneficiar:		Proiect nr.
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.		443/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	
COORDONATOR	arh. Gheorghe SECULICI		1:200	P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier	
URBANISM			grafica	identificat prin CF: 340427, 340433, 340446 ARAD	
PROIECTAT	arh. stag. Ana-Maria SIRBU		Data:	Intravilan municipiului Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr. 118, extravilan, str. Petru Rareș FN	
DESENAȚ	arh. stag. Ana-Maria SIRBU		AUG. 2018	ILUSTRARE URBANISTICĂ	
			A3+	SECȚIUNE CARACTERISTICĂ	
				Planșă nr.	07a

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z.



ILUSTRARE URBANISTICA - SITUATIA PROPUSA



ILUSTRARE URBANISTICA - SITUATIA PROPUSA



ILUSTRARE URBANISTICA - SITUATIA PROPUSA

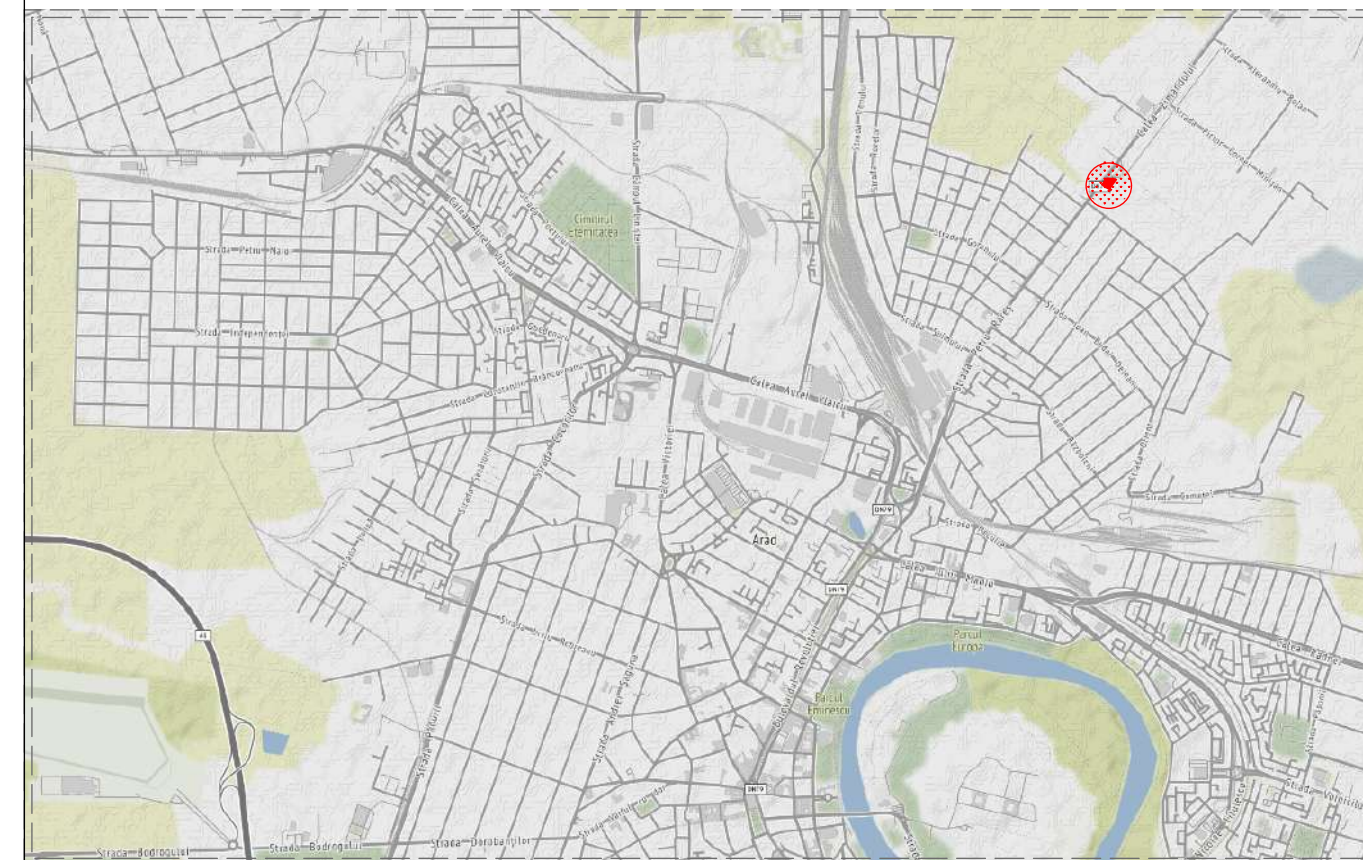


ILUSTRARE URBANISTICA - SITUATIA PROPUSA

FAZA: ETAPA III

**P.U.Z și R.L.U. aferent
CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare
teren și accese carosabile, amplasare panouri
publicitare și totem, împrejmuire proprietate,
organizare de șantier**

07b ILUSTRARE URBANISTICĂ



zona studiată

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

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Proiectant general: Beneficiar:	Proiect nr. 443/2018
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULICI arh. stag. Ana-Maria SIRBU arh. stag. Ana-Maria SIRBU	SEMNATURA Scara: grafica Data: AUG. 2018 A3+	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent CONSTRUIRE SUPERMAKET LIDL, amenajare teren și accese carosabile, amplasare panouri publicitare și totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier identificat prin CF: 340427, 340433, 340446 ARAD Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului nr. 3/A, str. Petru Rareș nr.118, extravilan, str. Petru Rareș FN ILUSTRARE URBANISTICA
			Faza: P.U.Z. Planșa nr. 07b