

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____
privind demararea procedurii de transparență decizională
pentru proiectul de hotărâre
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
Calea Aurel Vlaicu, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 61981/A5/31.08.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 57746 / A5 / 24.08.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 61984/ A5 /31.08.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: “Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT, Budapesta
2. Elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL specialist cu drept de semnătură RUR , arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, pr. nr. 138/2019
3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 353317 - Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 175.518 mp, este amplasată în intravilanul Mun. Arad, în UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Descrierea soluției propuse:

Se propune zonificarea în următoarele 3 subzone funcționale UTR Lc, UTR M, UTR Li

2.1.8. UTR ZV - Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC

St= 9 519,98mp, amplasament în zona centrală a incintei studiate.

Parcela ZV

2.1.9. Funcțiuni propuse:

-funcțiunea principală - Spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții și activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde.

-funcțiuni complementare admise - Rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.

-utilizări interzise - Se interzic orice alte funcțiuni în afara celor principale și admise

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației

2.1.10. Indicatori urbanistici propuși:

POT min = 0%

CUT min= 0

POT max =10%

CUT max=0,5

2.1.11.Regim maxim de înălțime S+P, dar nu mai mare de 3,5 m.

Suprafețele ocupate de clădiri însumate cu cele ocupate de alei betonate (sau asfaltate ori cu dale) nu vor depăși 50% din suprafața UTR – ZV.

*Procentul de ocupare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel de la UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 40%.

*Coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel de la UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 3,5.

2.2.UTR M - Zonă cu funcțiuni mixte destinată locuirii colective și funcțiunilor complementare, comerțului și prestărilor de servicii

St=54182,81mp, amplasament limita sudică și partea estică incintei studiate.

UTR M, - cuprinde 7 parcele P1, P2, P3, P4, P5, P17, P18;

2.2.1.Funcțiuni propuse:

-funcțiunea principală - locuințe colective cu apartamente, locuințe cu partiu special care pot include și spații pentru prestări servicii, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii, organizații și firme, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere nepoluante, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje subterane, la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

-funcțiuni complementare admise -funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea – amplasate la parterul clădirilor; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere – dar fără a depăși proporția de maxim 60 % din ADC

-utilizări interzise - se interzic orice construcții, funcțiuni în afara celor principale și complementare.

2.2.2.Indicatori urbanistici propuși:

POT min = 3%

CUT min= 0,2

POT max =70%

CUT max=3,5

Regim maxim de înălțime S/D+P+8+Eretras, dar nu mai mare de 36 m, respectiv înălțimea prevăzută în avizul de la AACR.

2.2.3.Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal : 0m sau 5,00m. Distanța între aliniamentul clădirilor va fi minim înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet permitând realizarea de etaje retrase la clădiri
- față de limitele laterale ale parcelelor: 5,00m
- față de limita posterioară a parcelei : 5,00m

Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală sau mai mare ca jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet permitând realizarea de etaje retrase la clădiri.

2.2.4.Spații verzi:

Se vor asigura minim 10% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR M

Spațiu verde minim=5 418,281mp

Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcări aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat cu locuințe.

Vor fi considerate spații verzi terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1m în înălțime, și a căror coronament depășește 50cm.

La calculul procentul de suprafețe verzi se va putea include și zona aflată sub incidenta UTR ZV doar în următoarele condiții:

- obiectivul sa nu se afle la o distanța maxima mai mare de 500m față de limita UTR ZV;
- minim 50% din suprafața de spațiu verde necesară să fie asigurată pe parcela sau pe dala urbană;

Suprafața ocupată de spații verzi nu va fi mai mică de S_v , unde

$S_v = \text{Nr. Persoane locatari în apartamente din imobile de locuințe colective} \times 2\text{m}^2$

2.2.5.Parcări :

Se vor asigura minim 1 locuri parcare/garare/apartament, pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50mp de arie utilă. Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcela sau în parcaje situate la maxim 500m distanță de locuință.

Se vor edifica circa 450 apartamente și circa 1440 de locuri de parcare

2.3.UTR Li - Zonă de locuințe individuale și colective mici

$S_t = 33\ 566,92\text{mp}$, amplasament limita nordică a incintei studiate.

UTR Li,-cuprinde 65parcele

2.3.1.Funcțiuni propuse:

-funcțiunea principală-Locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, imprejmuiiri, plantații; amenajări exterioare

-funcțiuni complementare admise -Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

-utilizări interzise- se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale si complementare

2.3.2.Indicatori urbanistici propuși:

POT min = 5% **CUT min= 0,1**
POT max =40% **CUT max=1,20**

Regim maxim de înălțime S/D+P+1e/M(Er), dar nu mai mare de 10 m, respectiv înălțimea prevăzută în avizul de la AACR.

2.3.3.Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

-față de aliniamentul la frontul stradal : Se admite construirea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească 3,50m înălțimea maximă și lățime de 6,00m, să nu optureze sau afecteze fațada clădirii, ci va trebui să se înregistreze în același stil arhitectural, să nu se lase calcane vizibile; Pentru alte funcțiuni se va construi retras față de aliniament cu minim 5,0, m.

- față de limitele laterale ale parcelelor: Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri;

Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

-față de limita posterioară a parcelei : 6,00m

2.3.4.Spații verzi:

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3,00 și 5,00m) pentru fiecare 100mp de teren liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor.

Se vor asigura minim 25% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR Li

Spațiu verde minim= 8 391,73mp

2.3.5.Parcări :

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

2.4.Parcelări

Se permit lucrările de parcelare și comasări, lucrări cadastrale.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului, în planșele U02 și U03 sunt descrise formele propuse a parcelelor reglementare, dar acestea se vor putea dezmembra și comasa ulterior avizării prezentului Plan Urbanistic Zonal fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z. respectând prevederile RLU a prezentei documentații, astfel încât fiecare corp de clădire /tronsoan/drum etc, loc de parcare etc împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori/propietari, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare.

UTR Lc și UTR M - Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mică decât lățimea parcelei, această dispunere a parcelelor este propusă pentru a valorifica ambientul propus.

La UTR Li – sunt propuse parcele de mici dimensiuni cu suprafața de aprox. 300-1350mp forma aproximativ dreptunghiulară respectând regula aliniamentului \leq adâncimea, astfel rezultat un număr de 65 de parcele destinate locuințelor unifamiliale și locuințelor colective de mici dimensiuni și funcțiilor complementare. Dacă se dorește în viitor unificarea a câte 2 parcele este posibilă dar cu condiția respectării regulii aliniamentului \leq adâncimea.

2.5. Circulații și accese :

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Accesul principal din strada Calea Aurel Vlaicu este reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, iar conform reglementării se preconizează a fi realizat în două etape după cum urmează:

Etapa 1 constă în realizarea drum de acces cu două benzi de circulație până la limita terenului reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, drumul (denumit în continuare strada 1 în prezenta documentație) se află în curs de execuție conform A.C.1284 din 19.Nov.2018, prin prezenta documentație se propune prelungirea drumului spre nord

Etapa 2 este o *etapa de perspectivă*, care se va realiza odată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și constă în executarea a 2 benzi de circulație carosabilă pe terenul vecin situat la est de amplasament, respectiv o dublare a carosabilului pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016 se mai preconizează și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, amplasat atât pe terenul aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT., cât și pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și destinat să deservescă circulația comună între cele două proprietăți.

Conform prevederilor PUZ-ului în vigoare realizarea Etapei 2 este condiționată de încheierea unui acord cu privire la circulația comună între parcela aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., precum și de demararea investiției pe parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. Totodată, dat fiind că S.C. Europe Logistics S.R.L. a demarat între timp elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ) pentru proprietatea sa, modalitatea de realizare a Etapei 2 se va corela în viitor și cu prevederile noii documentații de urbanism inițiate de S.C. Europe Logistics S.R.L., sub rezerva aprobării acesteia printr-o hotărâre de Consiliu Local.

Accesul secundar de pe Calea 6 Vânători, strada Rarău – reglementat prin prezenta documentație de urbanism - va fi amenajat în doua etape, sub rezerva eliberării unui acord din partea municipiului Arad/ Primăriei pentru executarea de lucrări pe porțiunea de teren dintre strada Rarău și imobilele de locuințe colective de pe Calea 6 Vânători:

Etapa 1 constă în lățirea drumului de acces cu 2 benzi carosabile (strada Rarău) și amenajarea unei intersecții în „T” semaforizate a străzii Rarău cu Calea 6 Vânători pentru asigurarea intrării în cartier și ieșirii spre soseaua de centura, cu o bandă dedicată virajului la dreapta, spre centrul municipiului, cu acordarea priorității circulației dinspre centura orașului.

Etapa 2 este o *etapa de perspectivă*, care se va realiza odata cu inițierea concretă a investițiilor pe parcelele/ loturile de teren numerotate) P17-P18 din UTR M destinate comerțului și serviciilor, și constă în executarea unui sens giratoriu pe Calea 6 Vânători în scop de fluidizare a circulației la accesul în cartier, în condițiile afluxului de circulație adus de dezvoltarea zonei comerciale. Sensul giratoriu este propus cu 2 benzi de circulație pe sens și va prelua traficul de tranzit de la Autogara spre Centură, la intersecția Străzii 3 (drumul adiacent parcelelor 07,08,09,10) cu strada Rarău; soluția de trafic propusă va permite fluidizarea traficului carosabil, pietonal și ciclist între strada 3 și Calea 6 Vânători.

Prelungirea străzii existente Roșiori permițând dezvoltarea a unui acces suplimentar dinspre Calea Aurel Vlaicu, crearea unei legături pe direcția Est-Vest în direcția transversală a terenului (denumit în continuare strada 2 în prezenta documentație), între strada 1, drumul de acces de pe Calea Aurel Vlaicu și strada Roșiori.

Reabilitarea drumului de acces de pe strada 6 Vânători în dreptul porții existente a fostei fabrici, pe terenul în proprietatea S.C. BLOC 09 ARED KFT

Străzile 4, 5, 6, sunt de tip cul-de-sac,(drum acces la parcelele UTR Li: strada 4__1-22, strada 5__23-43, strada 6__44-65), care să permită intimitatea zonelor de locuințe individuale, la ieșirea de pe străzi se permite doar obligatoriu la dreapta pentru a nu intrerupe traficul de pe strada 3

Pe strada 7 reglementarea propusa este o *etapă de perspectivă, propunem să se creeze o legătură între strada 3 și* strada Fecioarei, spre Câmpul Liniștii, etapa propusă este de perspectivă, când pe terenul învecinat, aparținând astăzi de SC Astra Rail Industries SRL să se poata realiza investiția.

Circulația pietonală

În incintă se vor amenaja de-a lungul străzilor din UTR M, Lc trotuare pe ambele sensuri de circulație cu excepția zonei învecinate cu Li, în UTR Li se permite amenajarea trotuarelor la nivelul carosabilului cu restricționarea vitezei de circulație la 5km/oră

Circulația ciclistă

Se propune:

- amenajarea legăturii dintre pista de biciclete existentă amenajată pe Calea Aurel Vlaicu și parcul propus, în inima ansamblului studiat prin prezenta documentație
- legătura cu pista de bicilete propusă prin prezenta documentație cu modificarea profilului stradal pe Calea 6 Vânători, pe latura vestică se propune pista, cu intenția de a crea legătura pe Calea Aurel Vlaicu

2.6. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada C.Aurel Vlaicu, strada Roșiori, Calea 6 Vânători, strada Rarău, strada Curtici

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC BLOC 09 ARED KFT, Budapesta și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. HS/DS

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 61981/A5/31.08.2020

REFERAT DE APROBARE
referitor la proiectul de hotărâre
privind demararea procedurii de transparență decizională:
la Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU):
Ansamblu de clădiri rezidențiale , comerciale și prestări servicii
Calea Aurel Vlaicu, municipiul Arad, județul Arad

- beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT, Budapesta
-elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL specialist cu drept de semnătură RUR , arh.
Nagy-Vizitiu Alexandru, pr. nr. 138/2019

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 353317 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice Bloc 09 ARED KFT, în suprafață de 175.518 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1460 din 29 iulie 2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

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

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

P R I M A R
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 61984/A5/31.082020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
Calea Aurel Vlaicu, municipiul Arad, județul Arad

- beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT, Budapesta
- elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL specialist cu drept de semnătură RUR , arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, pr. nr. 138/2019

Încadrarea în localitate

Amplasamentul mai sus menționat este poziționat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren intravilan neamenajat autorizat cu funcțiuni mixte – comerț și servicii și Calea 6 Vanatori, la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica și strada Roșiori iar la nord de zona industrială.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 353317 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice Bloc 09 ARED KFT.

Situația existentă

Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 353317 - Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 175.518 mp, este amplasată în intravilanul Mun. Arad, în UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat.

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

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

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

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare :

- **la sud:** subzonă mixtă și subzonă de locuințe colective reglementată prin HCL nr. 152/26.05.2016, cu acces din Calea Aurel Vlaicu,
- **la vest:** strada Roșiori, post transformare Electrica și incinta S.C.ICPV SA ARAD+ AC Vagoane
- **la est:** terenul în proprietatea S.C. Europe Logistics S.R.L., S.C.Lazar & Sohne S.R.L, Calea 6 Vânători, imobile de locuințe colective pe Calea 6 Vânători, Grădinița cu program săptămânal nr. 2
- **la nord:** zonă industrială, strada Curtici

Se propun următoarele retrageri a limitelor de implementare a construcțiilor față de limita generală de proprietate adică limita **CF nr. 353 317 cad.353 317:**

- la EST - 5,00 m față de limita de proprietate învecinată cu străzile Calea 6 Vânători, strada Rarău

- H/2, dar nu mai puțin de 5,00m spre terenurile proprietate privată
- la NORD - 6,00m față de limita de proprietate
- la VEST - H/2, dar nu mai puțin de 5,00m, cu excepția construcțiilor destinate garării autoturismelor, în cazul acestora se permite construire baterii de garaje cu condiții Hmaxim garaje=3,00m
- la SUD - H/2, dar nu mai puțin de 5,00m spre terenurile proprietate privată

Descrierea soluției propuse:

Se propune zonificarea în următoarele 3 subzone funcționale UTR Lc, UTR M, UTR Li

1.UTR Lc- Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter

Zona cuprinde UTR ZV - spații verzi publice cu acces nelimitat, subordonat UTR Lc

St=87701,70mp, amplasament limita vestică și zona centrală a incintei reglementate prin prezenta documentație

UTR Lc cuprinde parcelele P07, P08, P09, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16

Funcțiuni propuse:

-funcțiunea principală- locuințe colective cu apartamente, garaje, parcări, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.

-funcțiuni complementare admise- spații comerciale mici, cabinete medicale și alte dotări sau servicii în spații situate la primul nivel al imobilelor de locuit.

-utilizări interzise- se interzic activități generatoare de disconfort

Indicatori urbanistici propuși:

POT min= 3%

CUTmin= 0,2

POT max=40%

CUT max=3,5

Regim maxim de înălțime S/D+P+10+Eretras, dar nu mai mare de 42 m, respectiv înălțimea prevăzută în avizul de la AACR.

Indicatorii urbanistici se vor calcula la întreaga suprafață a terenului (inclusiv UTR ZV, subzona verde subordonată UTR Lc) cuprinsă de circulația publică (noua stradă propusă prin documentația urbanistică).

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

-față de aliniamentul la frontul stradal : 5,00m. Distanța între aliniamentul clădirilor va fi minim înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet permițând realizarea de etaje retrase la clădiri

- față de limitele laterale ale parcelelor: 5,00m

-față de limita posterioară a parcelei : 5,00m

Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet permițând realizarea de etaje retrase la clădiri.

Spații verzi:

Se vor asigura minim 20% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR Lc

Spațiu verde minim=17 540,34mp

Spațiul verde destinat UTR Lc cuprinde și UTR ZV (Stere = 9519,98mp) cu destinația spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC

Suprafața spațiului verde nu va fi mai mică de S_v ,

unde

$$S_v = \text{Nr. persoane} \times 2\text{m}^2$$

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp. Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol aparținând apartamentelor de la primul nivel.

Parcări :

Se vor asigura minim 1 locuri parcare/garare/apartament, pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50mp de arie utilă. Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcela sau în parcări situate la maxim 500m distanță de locuință.

Se vor edifica circa 2300 apartamente și circa 2350 de locuri de parcare

UTR ZV- Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC
 $St=9\ 519,98\text{mp}$, amplasament în zona centrală a incintei studiate.

Parcela ZV

Funcțiuni propuse:

-funcțiunea principală- Spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții și activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde.

-funcțiuni complementare admise- Rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.

-utilizări interzise- Se interzic orice alte funcțiuni în afara celor principale și admise

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației

Indicatori urbanistici propuși:

POT min = 0%

CUT min= 0

POT max =10%

CUT max=0,5

Regim maxim de înălțime S+P, dar nu mai mare de 3,5 m.

Suprafețele ocupate de clădiri însumate cu cele ocupate de alei betonate (sau asfaltate ori cu dale) nu vor depăși 50% din suprafața UTR – ZV.

*Procentul de ocupare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel de la UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 40%.

*Coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel de la UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 3,5.

2.UTR M - Zonă cu funcțiuni mixte destinată locuirii colective și funcțiilor complementare, comerțului și prestărilor de servicii

$St=54\ 182,81\text{mp}$, amplasament limita sudică și partea estică a incintei studiate.

UTR M, - cuprinde 7 parcele P1, P2, P3, P4, P5, P17, P18;

Funcțiuni propuse:

-funcțiunea principală - locuințe colective cu apartamente, locuințe cu partiu special care pot include și spații pentru prestări servicii, instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii, organizații și firme, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere nepoluante, restaurante, baruri,

cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje subterane, la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

-funcțiuni complementare admise - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea – amplasate la parterul clădirilor; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere – dar fără a depăși proporția de maxim 60 % din ADC

-utilizări interzise - se interzic orice construcții, funcțiuni în afara celor principale și complementare

Indicatori urbanistici propuși:

POT min = 3% **CUT min= 0,2**

POT max =70% **CUT max=3,5**

Regim maxim de înălțime S/D+P+8+Eretras, dar nu mai mare de 36 m, respectiv înălțimea prevăzută în avizul de la AACR.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

-față de aliniamentul la frontul stradal : 0m sau 5,00m. Distanța între aliniamentul clădirilor va fi minim înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet permițând realizarea de etaje retrase la clădiri

- față de limitele laterale ale parcelelor: 5,00m

-față de limita posterioară a parcelei : 5,00m

Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală sau mai mare ca jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet permițând realizarea de etaje retrase la clădiri.

Spații verzi:

Se vor asigura minim 10% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR M

Spațiu verde minim=5 418,281mp

Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcări aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat cu locuințe.

Vor fi considerate spații verzi terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1m în înălțime, și a căror coronament depășește 50cm.

La calculul procentul de suprafețe verzi se va putea include și zona aflată sub incidenta UTR ZV doar în următoarele condiții:

- obiectivul sa nu se afle la o distanța maximă mai mare de 500m față de limita UTR ZV;
- minim 50% din suprafața de spațiu verde necesară să fie asigurată pe parcela sau pe dala urbană;

Suprafața ocupată de spații verzi nu va fi mai mică de S_v , unde

$S_v = \text{Nr. Persoane locatari în apartamente din imobile de locuințe colective} \times 2\text{m}^2$

Parcări :

Se vor asigura minim 1 locuri parcare/garare/apartament, pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50mp de arie utilă. Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcela sau în parcaje situate la maxim 500m distanță de locuință..

Se vor edifica circa 450 apartamente și circa 1440 de locuri de parcare

3.UTR Li - Zonă de locuințe individuale și colective mici

St= 33 566,92mp, amplasament limita nordică a incintei studiate.

UTR Li,-cuprinde 65parcele

Funcțiuni propuse:

-funcțiunea principală-Locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, imprejmuiuri, plantații; amenajări exterioare

-funcțiuni complementare admise -Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

-utilizări interzise- se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare

Indicatori urbanistici propuși:

POT min = 5% CUT min= 0,1

POT max =40% CUT max=1,20

Regim maxim de înălțime S/D+P+1e/M(Er), dar nu mai mare de 10 m, respectiv înălțimea prevăzută în avizul de la AACR.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

-față de aliniamentul la frontul stradal : Se admite construirea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească 3,50m înălțimea maximă și lățime de 6,00m, să nu optureze sau afecteze fațada clădirii, ci va trebui să se înregistreze în același stil arhitectural, să nu se lase calcane vizibile. Pentru alte funcțiuni se va construi retras față de aliniament cu minim 5,0, m.

- față de limitele laterale ale parcelelor: Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri;

Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

-față de limita posterioară a parcelei : 6,00m

Spații verzi:

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3,00 și 5,00m) pentru fiecare 100mp de teren liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor.

Se vor asigura minim 25% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR Li

Spațiu verde minim= 8 391,73mp

Parcări :

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Accesul principal din strada Calea Aurel Vlaicu este reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, iar conform reglementării se preconizează a fi realizat în două etape după cum urmează:

Etapa 1 constă în realizare drum de acces cu două benzi de circulație până la limita terenului reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, drumul (denumit în continuare

strada 1 în prezenta documentație) se află în curs de execuție conform A.C.1284 din 19.Nov.2018, prin prezenta documentație se propune prelungirea drumului spre nord

Etapa 2 este o *etapa de perspectivă*, care se va realiza odată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și constă în executarea a 2 benzi de circulație carosabilă pe terenul vecin situat la est de amplasament, respectiv o dublare a carosabilului pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016 se mai preconizează și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, amplasat atât pe terenul aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT., cât și pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și destinat să deservescă circulația comună între cele două proprietăți.

Conform prevederilor PUZ-ului în vigoare realizarea Etapei 2 este condiționată de încheierea unui acord cu privire la circulația comună între parcela aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., precum și de demararea investiției pe parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. Totodată, dat fiind că S.C. Europe Logistics S.R.L. a demarat între timp elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ) pentru proprietatea sa, modalitatea de realizare a Etapei 2 se va corela în viitor și cu prevederile noii documentații de urbanism inițiate de S.C. Europe Logistics S.R.L., sub rezerva aprobării acesteia printr-o hotărâre de Consiliu Local.

Accesul secundar de pe Calea 6 Vânători, strada Rarău – reglementat prin prezenta documentație de urbanism - va fi amenajat în doua etape, sub rezerva eliberării unui acord din partea municipiului Arad/ Primăriei pentru executarea de lucrări pe porțiunea de teren dintre strada Rarău și imobilele de locuințe colective de pe Calea 6 Vânători:

Etapa 1 constă în lățirea drumului de acces cu 2 benzi carosabile (strada Rarău) și amenajarea unei intersecții în „T” semaforizate a străzii Rarău cu Calea 6 Vânători pentru asigurarea intrării în cartier și ieșirii spre soseaua de centura, cu o bandă dedicată virajului la dreapta, spre centrul municipiului, cu acordarea priorității circulației dinspre centura orașului.

Etapa 2 este o *etapa de perspectivă*, care se va realiza odata cu inițierea concretă a investițiilor pe parcelele/ loturile de teren numerotate) P17-P18 din UTR M destinate comerțului și serviciilor, și constă în executarea unui sens giratoriu pe Calea 6 Vânători în scop de fluidizare a circulației la accesul în cartier, în condițiile aflului de circulație adus de dezvoltarea zonei comerciale. Sensul giratoriu este propus cu 2 benzi de circulație pe sens și va prelua traficul de tranzit de la Autogara spre Centură, la intrecerea Străzii 3 (drumul adiacent parcelelor 07,08,09,10) cu strada Rarău; soluția de trafic propusă va permite fluidizarea traficului carosabil, pietonal și ciclist între strada 3 și Calea 6 Vânători.

Prelungirea străzii existente Roșiori permițând dezvoltarea a unui acces suplimentar dinspre Calea Aurel Vlaicu , crearea unei legături pe direcția Est-Vest în direcția transversală a terenului (denumit în continuare strada 2 în prezenta documentație), între strada 1, drumul de acces de pe Calea Aurel Vlaicu și strada Roșiori.

Reabilitarea drumului de acces de pe strada 6 Vânători în dreptul porții existente a fostei fabrici, pe terenul în proprietatea S.C. BLOC 09 ARED KFT

Străzile 4, 5, 6, sunt de tip cul-de-sac, (drum acces la parcelele UTR Li: strada 4 __1-22, strada 5 __23-43, strada 6 __44-65), care să permită intimitatea zonelor de locuințe individuale, la ieșirea de pe străzi se permite doar obligatoriu la dreapta pentru a nu interrupe traficul de pe strada 3

Pe strada 7 reglementarea propusa este o *etapă de perspectivă, propunem să se creeze o legătură între strada 3 și strada Fecioarei*, spre Câmpul Liniștii, etapa propusă este de perspectivă, când pe terenul învecinat, aparținând astăzi de SC Astra Rail Industries SRL să se poată realiza investiția.
Circulația pietonală

În incintă se vor amenaja de-a lungul străzilor din UTR M, Lc trotuare pe ambele sensuri de circulație cu excepția zonei învecinate cu Li, în UTR Li se permite amenajarea trotuarelor la nivelul carosabilului cu restricționarea vitezei de circulație la 5km/oră

Circulația ciclistă

Se propune:

- amenajarea legăturii dintre pista de biciclete existentă amenajată pe Calea Aurel Vlaicu și parcul propus, în inima ansamblului studiat prin prezenta documentație
- legătura cu pista de biciclete propusă prin prezenta documentație cu modificarea profilului stradal pe Calea 6 Vânători, pe latura vestică se propune pista, cu intenția de a crea legătura pe Calea Aurel Vlaicu

Parcelări

Se permit lucrările de parcelare și comasări, lucrări cadastrale.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului, în planșele U02 și U03 sunt descrise formele propuse a parcelelor reglementare, dar acestea se vor putea dezmembra și comasa ulterior avizării prezentului Plan Urbanistic Zonal fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z. respectând prevederile RLU a prezentei documentații, astfel încât fiecare corp de clădire /tronson/drum etc, loc de parcare etc împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori/propietari, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare.

UTR Lc și UTR M - Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mică decât lățimea parcelei, aceasta dispunere a parcelelor este propusă pentru a valorifica ambientul propus.

La UTR Li – sunt propuse parcele de mici dimensiuni cu suprafața de aprox. 300-1350mp forma aproximativ dreptunghiulară respectând regula aliniamentului \leq adâncimea, astfel rezultat un număr de 65 de parcele destinate locuințelor unifamiliale și locuințelor colective de mici dimensiuni și funcțiunilor complementare. Dacă se dorește în viitor unificarea a câte 2 parcele este posibilă dar cu condiția respectării regulii aliniamentului \leq adâncimea.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada C.Aurel Vlaicu, strada Roșiori, Calea 6 Vânători, strada Rarău, strada Curtici.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr.1460 din 29.07.2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

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

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

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECTIA ARHITECT SEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

NR.57746 /A5/24.08.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii

Inițiatorii documentației – **SC BLOC 15 ARED SRL**

Amplasament – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14

Proiectant - SC MODULAR SRL, arh.RUR Nagy Vizitiu Alexandru, proiect nr.138/2019

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

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

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

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

- prin adresa nr. 67774/03.09.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data 16.09.2019;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 16.09.2019 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 25.09.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.80126/17.10.2019, completările depuse cu nr.85207/04.11.2019, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 08.11.2019;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.11.2019 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 22.11.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str. Roșiori nr. 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, str. Izoi nr. 6, Asociația de proprietari Bloc CPL nr. 16, SC ASTRA RAIL INDUSTRIES, SC ELECTRICA SA, SC LAZAR & SOHNE SRL, SC ZAGROS SRL, SC IAMBA SA, SC EUROPE LOGISTIC SRL, SC PGS SOFA & CO SRL, Asociația de proprietari bloc V1 sc. A, B, Asociația de proprietari bloc V2 sc. A, Asociația de proprietari bloc V3-1, Asociația de proprietari bloc V3 sc. D, Asociația de proprietari bloc V6 sc. A, Grădinița cu program săptămânal nr. 2.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de d-na Puiu Viorica la data de 18.11.2019, cu mențiunea că va depune obiecții la registratură.

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

Prin adresa înregistrată cu nr. 90424 / 22.11.2019 SC EUROPE LOGISTICS SRL, transmite următoarele observații:

“Precizare prealabilă - solicităm a fi clarificat care este entitatea care a propus documentația de urbanism P:U:Z - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii, amplasament: municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, identificat prin CF 343891, CF 351397, CF 351399, CF 313419, CF 307915, CF 313233, Arad, având în vedere că în adresa nr. 85207/A5/07.11.2019, privind demararea etapei 2, este menționat ca beneficiar BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD, în anunțul de intenție privind elaborarea planului urbanistic zonal este menționat ca inițiator BLOC 15 ARED SRL, iar în foaia de capăt a documentației studiu de oportunitate este menționat ca beneficiar ARED MANAGEMENT SRL.

1.În scopul unei corecte și pertinente analize a modului în care documentația de urbanism propusă respectă reglementările de urbanism și intențiile de dezvoltare simultană în zona studiată, este necesară

prezentarea cu acuratețe a situației actuale în ceea ce privește terenul învecinat aparținând Europe Logistics S.R.L. în sensul preluării în documentația de urbanism propusă a documentelor oficiale aprobate pe linie de urbanism la acest moment pentru terenul aparținând Europe Logistics S.R.L., și anume soluțiile avizate prin Avizul de Oportunitate 36/08.11.2019, nicidecum soluțiile vechi regăsite în P.U.Z aprobat prin H.C.L 108/12.05.2012, întrucât acestea din urmă nu mai corespund cu planurile de dezvoltare actuale ale zonei. Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată (INTEGRA, integrez,vb.I.1.Tranz.și refl. A (se) include, a (se) îngloba, a (se) încorporează, a (se) armonizează într-un tot; sursa DEX 09 (2009)), pe termen scurt, mediu și lung.

2. În ceea ce privește drumul prevăzut la limita de vest a proprietății Europe Logistic S.R.L. și accesul din Calea Aurel Vlaicu, respingem complet soluția propusă în “Planșa de reglementări urbanistice-zonificare etapa 2” U03, în sensul realizării în întregime a sensului giratoriu propus pe terenul Europe Logistic S.R.L., fără a exista acordul Europe Logistic S.R.L. în acest sens, întrucât această soluție crează grave disfuncțiuni care conduc la imposibilitatea dezvoltării proiectului Europe Logistic S.R.L., pentru care a fost obținut deja Avizul de Oportunitate nr. 36/08.11.2019.

3. În ceea ce privește drumul prevăzut la limita de nord a proprietății Europe Logistic S.R.L. și racordul acestuia la Calea 6 Vânători este necesar ca toate curbele de racord să nu afecteze proprietatea Europe Logistic S.R.L., pentru a permite accesul auto în incinta Europe Logistic la limita de nord a proprietății. Europe Logistic S.R.L. în continuare susține soluția realizării unui drum comun care să deservească ambelor proiecte, astfel cum prevede și Avizul de Oportunitate nr.36/08.11.2019, însă suntem de acord și cu realizarea unor drumuri/accese separate, aferente fiecărui proiect în parte, cu condiția ca soluțiile pentru drumurile/accesele separate să fie simultan aprobate de Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Arad, în acest fel asigurându-se corelarea în ceea ce privește funcționalitatea lor.

4. Conform reprezentărilor din planșele de reglementări, clădirile C01, 02, 03 care au regim de înălțime S/D +P+5+2Er (respective S/D+P+4E+2Er), de pe parcelele P01,02,03,04, precum și clădirea C04 cu regim de înălțime S/D +P+8+Er, de pe parcela P05, amplasate pe latura de est, nu respectă distanța de retragere față de limita de proprietate, care trebuie să fie egală cu cel puțin ½ din înălțimea la cornișă a clădirilor respective, astfel cum de altfel este menționat și în partea scrisă a documentației propuse, respectiv la pagina 16, art.40, care reglementează amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, pentru UTR M, zonă astfel indicată înspre proprietatea Europe Logistic S.R.L.

În acest sens, ori se va reduce înălțimea clădirilor propusă a fi construite, ori se vor retrage în mod corespunzător față de limita de proprietate și pe planuri, nu doar în partea scrisă a documentației propuse.

În plus solicităm realizarea unui studio de însorire care să arate că acele clădiri propusă a fi amplasate în apropierea limitei de proprietate nu limitează utilizarea corespunzătoare a terenului proprietatea Europe Logistic S.R.L.

5. În planșele pentru clădirile din apropierea terenului Europe Logistic S.R.L. există neconcordanțe în ceea ce privește regimul de înălțime al clădirilor marcate drept P+8+etaj retras, care apar notate cu o înălțime de 27m, ceea ce nu este posibil. Planșele trebuie corectate în consecință cu indicarea valorilor corecte și reale în ceea ce privește regimul de înălțime al clădirilor respective.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 90649/22.11.2019, Puiu Flore și Puiu Viorica cu domiciliul în Arad str. Roșiori nr. 18, în calitate de proprietari ai terenului vecin situat în zona studiată a PUZ, ne aduc la cunoștință că solicită modificarea proiectului după cum urmează: distanța între gard și construcție să fie de minim 25 m și înălțimea construcțiilor să țină cont de integrarea/încadrarea în zona caselor construite.

Prin adresele înregistrate cu nr. 90803/22.11.2019 și 91503/26.11.2019 E-Distribuție Banat SA ne transmite punctul de vedere referitor la obiectivul propus:

“1. În partea de sud-vest a P.U.Z.-ului este amplasată stația de transformare 110/20/6kV UVA, aparținând E-Distribuție Banat. De asemenea, cele două LEA 110kV aferente stației (LEA 110kV Poltura Circuitul I+II) traversează o parte din zona de sud-vest a obiectivului propus.

2. La dezvoltarea zonei se va ține cont de următoarele documente legislative:

- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;

- Ordinul 4 al ANRE, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 259/18.04.2007, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 865/18.12.2007;

- Norma tehnică energetic NTE 003/04/00

- Norma tehnică energetic NTE 007/08/00

3. Conform acestora:

- Nu se va amplasa nici un fel de construcție sau împrejmuire în zona de siguranță și protecție a capacităților energetice menționate (Stația 110/20/6 kV UVA și LEA 110kV Poltura Circuitul I+II) (conform Legii 123/10.07.2012, art. 49);

- Se va respecta distanța minimă de siguranță și protecție a stației 110/20/6 kV UVA - în acest caz 20m de la împrejmuirea stației, pe fiecare latura a acesteia (conform Ord.4/2007, Art. 16);

- Se va respecta zona de siguranță și protecție LEA 110 kV - 37m (18,5 m stânga, 18,5m dreapta din axul liniei) (conform NTE 003/04/00, ART. 137);

- Zona propusă spre dezvoltare se află în intravilan și, din punct de vedere al rețelelor electrice de 110kV, se consideră zona cu circulație frecventă. În acest caz, este necesar ca și LEA 110kV Poltura Circuitul I+II (pe porțiunea care afectează PUZ-ul) să fie echipată corespunzător zonei cu circulație frecventă (conform NTE 003/04/00, Tabelul 30);

- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablurilor electrice existente, LES 20kV, LES 6kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6m cf. NTE 007/08/00;

- În zona PUZ-ului există LES 6kV ce nu aparțin E-Distribuție Banat SA;

- La faza DTAC, se va solicita AVIZ DE AMPLASAMENT pentru fiecare construcție propusă a se realiza.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 90813/22.11.2019, SC LAZĂR & SOHNE SRL formulează și depune următoarele observații:

În primul rând drumul de acces în incinta studiată aferentă documentației de P.U.Z menționată mai sus, prevăzut la limita de proprietate sudică a terenului aparținând lui LAZĂR & SOHNE S.R.L., dorim să fie acordată o atenție deosebită lățimii profilului stradal, în contextul în care breteaua respectivă se îngustează spre Calea 6 Vânători, limitelor de proprietate astfel stabilite și razelor de racord la Calea 6 Vânători, astfel încât să nu se aducă atingeri proprietății LAZĂR & SOHNE S.R.L de nici un fel.

În al doilea rând, în ceea ce privește Propunea privind Posibilitate de mobilare urbană, Planșa nr. U 06, le solicităm dezvoltatorilor respectarea distanței de retragere față de limita de proprietate, care trebuie să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirilor respective, cum de altfel este menționat în partea scrisă a documentației propuse, respectiv la pagina 16, art. 40 în Regulamentul Local de Urbanism, care reglementează amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, pentru UTR M, zonă astfel identificată înspre proprietatea LAZĂR & SOHNE S.R.L

În acest sens, ori se va reduce înălțimea clădirilor propus a fi construite, identificate în UTR M sub denumirea Cc 05,3, cu regim de înălțime S/D+8+Er (h=33 metri), reprezentat la 5 metri (nivelurile P+1), respectiv 10 metri (etajele 2-8+Er) de limita de proprietate, respectiv C30, cu regim de înălțime S/D+P+6Er

(h=27 metri), reprezentat la 5 metri de limita de proprietate, ori se vor retrage în mod corespunzător față de limitele de proprietate și de planuri, în concordanță cu prevederile părții scrise a documentației propuse.

În al treilea rând, le solicităm realizarea unui studiu de însorire care să conchidă că acele clădiri propuse astfel a fi amplasate în imediata apropiere a limitei de proprietate nu prejudiciază utilizarea corespunzătoare a imobilelor teren și construcții aflate în proprietatea LAZAR&SOHNE S.R.L de pe Calea 6 Vânători nr.1-3.”

Prin adresa înregistrată cu nr. ad. 90424, 90649, 90803, 90813, 91503 / 26.11.2019 sunt înaintate în copie inițiatorului documentației sesizările înregistrate la Primăria Municipiului Arad.

Prin adresa înregistrată cu nr. 94402/1/05.12.2019 inițiatorul documentației transmite următorul răspuns:

“Subscrisa societate BLOC 09 ARED Kft, persoană juridică maghiară, cu sediul în Budapesta, 1055, str. Szalay nr. 4, etaj 6, Ungaria, înregistrată la Registrul Societăților din Ungaria sub nr. 01-09-975848, prin BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD, cu sediul în mun. Arad, str. Poetului, nr. 1C, Clădire Birouri ARED, Birou nr. 1D, jud. Arad, înmatriculate la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub numărul J02/1478/2018, având C.U.I. RO 39862443, *în calitate de beneficiară a PUZ – Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14,*

Văzând observațiile formulate în etapa a 2-a de informare de către societatea EUROPE LOGISTICS S.R.L., dl. Puiu Flore și d-na Puiu Viorica, E-Distribuție Banat S.A. și respectiv societatea LAZAR&SOHNE S.R.L., vă depunem prezentul RĂSPUNS pe care solicităm respectuos să îl aveți în vedere la întocmirea raportului de informare pentru propunerea noastră de documentație de urbanism.

1. Referitor la observațiile formulate de societatea EUROPE LOGISTICS S.R.L.:

➤ Cu privire la chestiunea prealabilă ridicată, precizăm că subscrisa BLOC 09 ARED Kft sunt proprietara tabulară a amplasamentului reglementat prin documentația de urbanism propusă, iar societatea BLOC 15 ARED S.R.L. este dezvoltatorul imobiliar al zonei adiacente din partea de sud, unde în baza PUZ-ului existent sunt în curs de realizare mai multe blocuri de locuințe; precizăm că zona de nord ce face obiectul documentației de urbanism propuse va fi dezvoltată prin intermediul unui parteneriat realizat între societatea noastră, societatea BLOC 15 ARED S.R.L. și alți investitori terți, astfel că atât subscrisa BLOC 09 ARED Kft cât și partenera noastră BLOC 15 ARED S.R.L. avem calitatea de a efectua demersuri în scopul elaborării și aprobării documentației PUZ.

➤ Cu privire la observația 1: documentația depusă prezintă cu acuratețe situația actuală a terenului învecinat (proprietatea EUROPE LOGISTICS S.R.L.), care în prezent *nu este reglementat prin nicio documentație de urbanism* (PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 108/12.05.2012 fiind în prezent expirat fără să fi produs vreun efect); nu putem da curs, însă, solicitării EUROPE LOGISTICS S.R.L. de a prelua în documentația noastră soluțiile propuse prin Avizul de Oportunitate cu nr. 36/ 08.11.2019, întrucât simplul aviz de oportunitate *nu reprezintă o documentație de urbanism* în sensul dispozițiilor art. 45 din Legea nr. 350/2001.

➤ Cu privire la observația 2: în ceea ce privește drumul prevăzut la limita de vest a proprietarii EUROPE LOGISTICS S.R.L. și accesul din Calea Aurel Vlaicu, rugăm să constatați că documentația noastră *nu face decât să preia întocmai soluția de acces prevăzută în PUZ-ul aprobat prin HCL nr.152/26.05.2016*, a cărui valabilitate subzistă în ceea ce privește zona de sud a proprietății noastre (în perioada de valabilitate a acestui PUZ fiind emise mai multe autorizații de construire, inclusiv autorizația de construire a etapei 1 de realizare a căii de acces din Calea Aurel Vlaicu). Or, este inutil să mai menționăm că o documentație de urbanism aprobată prin HCL și aflată încă în vigoare *are forța obligatorie a unei legi*, astfel că atât noi cât și EUROPE LOGISTICS S.R.L. avem obligația legală de a o accepta și respecta.

➤ Cu privire la observația 3: în ceea ce privește drumul prevăzut la limita de nord a proprietarii EUROPE LOGISTICS S.R.L., din documentația depusă de EUROPE LOGISTICS S.R.L. în vederea obținerii Avizului de Oportunitate cu nr. 36/ 08.11.2019 am înțeles că se dorește ca respectivul acces la Calea 6 Vânători să fie reglementat ca un acces *comun*.

Or, poate fi vorba despre un acces comun *doar în condițiile în care atât subscrisa BLOC 09 ARED Kft cât și EUROPE LOGISTICS S.R.L. participăm cu suprafețe egale de teren* (fiecare din proprietatea sa) la înființarea respectivului acces comun. Din acest considerent noi am propus ca EUROPE LOGISTICS S.R.L. să participe la amenajarea accesului comun cu suprafața de teren necesară benzilor de viraj, dar fiind faptul că benzile propriu-zise de circulație sunt amplasate integral pe terenul proprietatea noastră.

În situația în care EUROPE LOGISTICS S.R.L. nu este dispusă să participe cu o suprafața egală de teren din proprietatea sa la amenajarea acestui acces comun, varianta amenajării pe acel amplasament a unui acces comun cade (pentru că evident nu putem accepta ca doar noi să alocăm teren pentru accesul *comun*), noi fiind dispuși chiar să renunțăm în totalitate la respectiva cale de acces care nu ne este indispensabilă, întrucât dezvoltarea noastră mai are prevăzută încă o cale de acces la Calea 6 Vânători amplasată mai la nord.

➤ Cu privire la observația 4: în ceea ce privește chestiunea retragerii clădirilor de pe latura de est față de limita de proprietate, învederăm că în planșa la care se face referire nu este indicat regimul efectiv de înălțime al clădirilor ce vor fi amplasate în vecinătatea limitei de proprietate, ci un regim de înălțime maximal aferent întregii zone respective. Oricum, după cum se arată și în partea scrisă a documentației, în privința clădirilor ce vor fi amplasate în vecinătatea limitei de proprietate se va respecta condiția retragerii față de limita de proprietate cu ½ din înălțimea la cornișă a clădirii.

Cât privește solicitarea de realizare a unui studiu de însorire, aceasta este lipsită de temei legal, în condițiile în care pe proprietatea petentei EUROPE LOGISTICS S.R.L. nici nu există și nici nu se propune a fi realizate în viitor *locuințe* (cerința asigurării însoririi fiind impusă de Ordinul Ministrului Sănătății cu nr. 119/2014, cu completările aduse prin Ordinul 994/2018, *exclusiv pentru zonele de locuințe*).

➤ Cu privire la observația 5: învederăm că obiecția ridicată este prematură, întrucât datele menționate în planșa de mobilare urbană sunt deocamdată pur orientative, datele exacte cu privire la regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă a clădirilor urmând a fi precizate în etapa 3 de elaborare a documentației.

2. Referitor la observațiile formulate de dl. Puiu Flore și d-na Puiu Viorica:

Rugăm să constatați că obiecția ridicată *nu vizează zona studiată prin documentația de urbanism aflată în curs de elaborare*.

Cei doi petenți fac referire la distanța dintre gardul proprietății lor și construcțiile aflate deja în execuție în *zona de sud* a proprietății noastre (proprietatea petenților neînvecinându-se deloc cu zona de nord a proprietății noastre, studiată prin noul PUZ), pentru care retragerile construcțiilor față de limita de proprietate au fost deja stabilite în mod definitiv prin PUZ-ul existent aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016.

3. Referitor la observațiile formulate de E-Distribuție Banat S.A.:

Rugăm să constatați că prin documentul depus această petentă nu ridică nicio obiecție față de reglementările propuse prin documentația de urbanism aflată în curs de elaborare, ci menționează doar unele indicații de care urmează să ținem cont în etapa următoare de elaborare.

Dorim totuși să precizăm faptul că cele două cabluri electrice existente menționate în adresa (LES 20kV și LES 6kV) sunt în prezent scoase din uz (aceste cabluri deservind în trecut clădirile fostei fabrici IMAR, în prezent integral demolate), astfel că în opinia noastră aceste cabluri dezafectate nu mai pot genera obligația de a respecta vreo distanță de siguranță.

4. Referitor la observațiile formulate de societatea LAZAR&SOHNE S.R.L.:

➤ Cu privire la observația 1: rugăm să constatați că drumul de acces propus la limita de sud a proprietății LAZAR&SOHNE S.R.L. *nu aduce niciun fel de atingere proprietății acesteia*, aspect pe care nici măcar petenta LAZAR&SOHNE S.R.L. nu îl contestă raportat la datele înscrise în documentațiile depuse de noi pana la acest moment;

➤ Cu privire la observația 2: considerăm că, la fel ca și în cazul petentei EUROPE LOGISTICS S.R.L., nici această petentă nu poate justifica un interes legitim, actual și *personal* de a ridica vreo obiecție vis-a-vis de retragerea clădirilor față de limita de proprietate, în condițiile în care nu poate justifica niciun prejudiciu personal suferit ca urmare a unei eventuale nerespectări a retragerii. Oricum, după cum am arătat și în documentația depusă, se vor respecta toate cernitele legale referitoare la retragerea clădirilor față de limita de proprietate;

➤ Cu privire la observația 3: considerăm că, la fel ca și în cazul petentei EUROPE LOGISTICS S.R.L., solicitarea de realizare a unui studiu de însorire este lipsită de temei legal, în condițiile în care pe proprietatea petentei LAZAR&SOHNE S.R.L. *nici nu există nicio locuință* (cerința asigurării însoririi fiind impusă de Ordinul Ministrului Sănătății cu nr. 119/2014, cu completările aduse prin Ordinul 994/2018, *exclusiv pentru zonele de locuințe*).”

Prin adresa înregistrată cu nr. ad. 94402 / 10.12.2019 răspunsul inițiatorului documentației este înaintat în copie către persoanele din zona studiată care au formulat sesizările.

Prin adresa înregistrată cu nr. 5545 / 28.01.2020 SC EUROPE LOGISTICS SRL, transmite următoarele observații:

“Subscrisa, societatea EUROPE LOGISTICS SRL, cu sediul în București, B-dul Vasile Milea, nr. 4, et. 2, camera 4, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/17788/2006, având CUI RO 19167949, reprezentată legal prin Doron Klein și Gabriela Alexe, în calitate de proprietară a imobilului teren situat în Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 14, jud. Arad.

Referitor la răspunsul inițiatorului documentației de urbanism PUZ - “Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii”, amplasament: municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14, identificat prin CF 343891, CF 351397, CF 351399, CF 313419, CF 307915, CF 313233, Arad, pe care ni l-ați comunicat prin adresa nr. 94402/A5/10.12.2019, vă comunicăm următoarele:

➤ Cu privire la răspunsul la observația 1: Situația terenului proprietatea Europe Logistics SRL este în momentul de față reglementată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, conform Certificatului de Urbanism nr. 1093/10.06.2019, iar intențiile proprietarului și condițiile impuse de municipalitate în ceea ce privește reglementările urbanistice care privesc terenul proprietatea Europe Logistics SRL sunt incluse în Avizul de Oportunitate nr. 36/08.11.2019. Avizul de oportunitate este un act premergător care stă la baza aprobării unei documentații de urbanism și prefigurează, chiar dacă fără forță obligatorie, reglementările din documentația ce va fi aprobată, prin urmare, intențiile Europe Logistics SRL regăsite în avizul de oportunitate mai sus menționat sunt clare exprimate prin respectivul aviz și ar trebui luate în considerare la reglementarea urbanistică a terenurilor învecinate. Poziția exprimată de inițiatorul documentației de urbanism nu poate fi acceptată pentru că nesocotește însăși scopul întocmirii documentațiilor de urbanism astfel cum acesta este definit la art. 10 din Legea nr. 350/2001.

➤ Cu privire la răspunsul la observația 2: Pentru accesul din Calea Aurel Vlaicu pe cele două proprietăți, nu suntem de acord nici acum, așa cum nu am fost de acord nici la momentul consultării PUZ aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, cu soluția propusă în “Planșa de reglementări urbanistice – zonificare etapa 2” U03 aferentă aceluși PUZ, respectiv cu sensul giratoriu, care să deservească ambele proprietăți, amenajat însă într-o mai mare măsură pe terenul Europe Logistics SRL. În situația în care sensul giratoriu nu se va realiza în proporții egale, atât pe terenul proprietatea

inițiatorului documentației de urbanism, cât și pe terenul proprietatea noastră, Europe Logistics SRL este de acord cu realizarea de accese separate și independente pe cele două proprietăți, fără un sens giratoriu.

➤ Cu privire la răspunsul la observația 3: În legătură cu accesul de pe/în Calea 6 Vânători la limita de nord a proprietății noastre, Europe Logistics SRL este de acord cu amenajarea accesului pe un drum comun, care să fie amplasat în mod egal pe ambele proprietăți, dar ne opunem însă realizării pe terenul proprietatea noastră a benzilor de viraj la care face referire BLOC 09 Ared Kft., întrucât nu sunt necesare în raport de configurația circulației în zonă. În situația în care inițiatorul documentației de urbanism nu este de acord cu soluția anterior menționată, Europe Logistic SRL este dispusă să-și amenajeze un acces propriu, de pe/în Calea 6 Vânători la proprietatea subscrisei, realizat exclusiv pe terenul proprietatea Europe Logistics SRL, fără contribuția terenului vecin.

➤ Cu privire la răspunsul la observația 4: Reprezentarea unui regim de înălțime maximal în zona menționată fără reprezentarea retragerii corespunzătoare de la limita proprietății în conformitate cu dispozițiile legale "H/2", cum de altfel este specificat în partea scrisă, dar nu și în partea desenată, nu poate fi acceptată. Întrucât potrivit regulilor de urbanism construcțiile cu regimul de înălțime maxim propus figurate în documentație nu pot fi amplasate față de limita de proprietate la distanțe mai mici de jumătate din înălțimea acestora, cele două limite fiind direct proporționale, solicităm ca acestea să fie figurate în planșa de reglementări în una din următoarele variante: ori regimul de înălțime să fie coborât local în zona adiacentă limitei proprietății Europe Logistics SRL, ori să fie mărită retragerea față de limita proprietății Europe Logistics SRL, dacă se dorește mobilarea cu volume maxime propuse, pentru a respecta condiția legală amintită anterior. Tot legat de acest punct, indiferent de intențiile actuale de dezvoltare pentru terenul nostru, nu putem accepta nicio limitare de orice natură în privința viitoarei dezvoltări pe terenul proprietatea subscrisei și prin urmare solicităm ca în procesul de aprobare a documentației de urbanism înaintate să se aibă în vedere ca propunerile de dezvoltare ale inițiatorului să se încadreze în prevederile legale ale O.M.S. nr. 119/2014, Ordinul nr. 994/2018, precum și alte reglementări privind însorirea.

➤ Cu privire la răspunsul la observația 5: Documentația care stă la baza aprobării unui PUZ are un caracter preponderent tehnic, caracter care prin natura lui impune anumite exigențe privind acuratețea datelor și informațiilor prezentate. Procesul de informare și consultare publică privind aprobarea documentației de urbanism nu este real, efectiv și transparent dacă informațiile din documentația prezentată, fie ele chiar și "orientative" cum susține inițiatorul, sunt contradictorii, făcând astfel ca intențiile inițiatorului să fie echivoce. În eventualitatea aprobării documentației inițiate partea scrisă a respectivei documentații trebuie să fie susținută de, și în concordanță cu, partea desenată, prezentând coroborat aceleași reglementări urbanistice, astfel încât intențiile inițiatorului să fie clare încă de la această fază. "

Prin adresa înregistrată cu nr. ad. 85207, 5545 / 03.02.2020 este înaintat în copie răspunsul Europe Logistics SRL către inițiatorul documentației de urbanism.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh. Drăgan Radu

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

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

COLECTIV DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant urbanism si amenajarea teritoriului :

S.C. MODULAR S.R.L.
arh.dipl.Nagy-Vizitiu Alexandru
stag.urbanism arh.dipl. Fodor-Doba Laura

Consultant in specialitatea urbanism si amenajarea teritoriului:

S.C. A INVEST S.R.L.
prof. dr. arh. dipl. Iancu Adrian

Proiectant instalatii sanitare si termice :

S.C. JAR BUILDING CRAFT S.R.L.
ing. Jurca Radu

Proiectant instalatii de stingere :

S.C. JAR BUILDING CRAFT S.R.L.
ing. Jurca Radu

Proiectant instalatii electrice :

S.C. FAIR PLAY SERBAN S.R.L.
ing. Dorin Calugaru

Proiectant de drumuri:

S.C. DROMCONS S.R.L.
Dipl.ing. Adrian Prahoveanu

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA KFT
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii

AMPLASAMENT: CALEA AUREL VLAICU, NR. 14, MUN. ARAD, JUDETUL ARAD

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA KFT

PROIECTANT URBANISM: MODULAR S.R.L.
Strada Nicolae Grigorescu Nr 7, Municipiul Arad, județul Arad
T.: 0740166298 | E.: laura.doba@ared.ro

NR. PROIECT: 138/2019

FAZA: DOCUMENTAȚIE P.U.Z.

DATA: OCTOMBRIE 2019

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
AMPLASAMENT: CALEA AUREL VLAICU, nr 14 Mun. Arad, Jud. ARAD,
FAZA: Plan Urbanistic Zonal
NR. PROIECT: 138/2019
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA KFT, SUCURSALĂ ARAD
PROIECTANT: S.C. MODULAR SRL
Strada Nicolae Grigorescu nr.7, Municipiul Arad, județul Arad
T:0740166298/ E: laura.doba@ared.ro

1.2. Obiectul documentației

Prezenta documentație este întocmită în baza contractului de proiectare încheiat între beneficiar și proiectant și se referă la lucrarea „PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii ” situată în loc. Arad, calea Aurel Vlaicu nr. 14. Beneficiarul investiției este BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA KFT SUCURSALA ARAD, cu sediul în municipiul ARAD, Str. Poetului nr. 1/C. Proiectul s-a elaborat pe baza Certificatul de urbanism nr.1470 din 29 iul 2019

Terenul studiat prin prezenta documentație este identificat prin extras CF nr. 353 317 cad.353 317 cu suprafața de 175 518mp, înființat în urma alipirii terenurilor identificate prin extrasele de carte funciare nr. 313 223 cad.313 223; cf.nr. 343 891 cad. 343891; cf.nr.351 397 cad 351 397; cf.nr.351 399 cad.351 399; cf.nr.352585 cad.352585, (s-a alocat în urma sistării C.F.313419, conform încheiere nr.69057/04.07.2019); cf.nr.352 914 cad 352 914 (s-a alocat în urma sistării CF 307915, conform încheiere nr.90386/29.08.2019).

ZONA STUDIATA se întinde pe o suprafață de 222 951mp.

TOTAL Suprafața de teren obiectul prezentului/incinta P.u.z. = 175 518mp identificat prin extrasul CF: 353 317, nr.cad. 353 317 Suprafața de teren =175 518mp

2. ÎNCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul mai sus menționat este poziționat în zona de vest a intravilanului Municipiului Arad, județul Arad, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren intravilan neamenejat autorizat cu funcțiuni mixte – comerț și servicii; și Calea 6 Vanatori, la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica și strada Roșiori iar la nord de zona industrială.

3. SURSE DE DOCUMENTARE

– Legislație, Proiectelor Elaborate Anterior, Studii De Fundamentare

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

Legislație

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare; 3 /20
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:
- R.L.U. aferent UTR 40, P.U.G. al Municipiului Arad, aprobat prin HCLMA nr. 502 / 2018;
- R.L.U. aferent Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007
- R.L.U. aferent Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidențial și de servicii” aprobat prin HCLM nr. 152/26.05.2016

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat.

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

Această funcțiune - unități industriale poluante I40b - a fost modificată prin P.U.Z.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

„Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în zonă rezidențială și de servicii.

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

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

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

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

C. Prin planul urbanistic zonal, aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, s-a studiat terenul identificat prin extras de **CF 343892**, iar condițiile de constructibilitate conform PUZ HCL nr. 152/26.05.2016 sunt :

- zonificare – Z1 (subzona mixtă), Z2 (subzona locuințe colective), Z3 (subzona locuințe individuale)

- retragere față de Calea Aurel Vlaicu 15.00m
- retragere est și vest locuințe colective H/2, dar nu mai puțin de 7.50m
- distanțe între clădirile situate pe aceeași parcelă H/2
- suprafață minimă spații verzi 20% pe întreg terenul, subzona Z2 – 2mp/locatar
- POT max – 30%
- CUT max – 2.40

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:

- Documentație topografică pentru faza P.U.Z. conținând date topografice și cadastrale la scara 1:1000 și 1:5000 întocmite de S.C. Global Metrics S.R.L., respectiv de ing. Bitea Radu-Bogdan
- Studiu geotehnic realizat de către S.C. GEOSOND S.R.L.
- Analiza caracteristicilor țesutului urban conform planșei U01 Plan de situație existentă.

4. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat este poziționat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD.

Frontul stradal are lățime: pe Calea 6 Vânători 8.00m, 83.18m, pe strada Izoi 14.77m, 118.69m pe strada Rarău, 80.77m pe strada Curtici 144m

Terenul are o suprafață totală măsurată **de 175 518mp**, conform planșei U01 Plan de situație existent întocmit pe suportul planului topografic cât și conform extrasului de **CF nr. 353 317 cad.353 317 cu suprafața**.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

Circulație principală în zona se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători

4.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul identificat prin extrasul de Cf nr.353 317 cad 353 317 are suprafața de 175 518mp.

Terenul este liber de construcții

BILANT TERITORIAL – SITUAȚIE EXISTENTĂ

Suprafața teren = 175 518mp

Suprafața construită la sol = 0.00 mp

Suprafața construită desfășurată = 0.00 mp

P.O.T. = 0.00 %

C.U.T. = 0

VECINĂȚILE TERENULUI

Terenul are forma neregulată în plan, având multiplu front stradal, fiind delimitat

- la sud de subzona mixtă și subzona de locuințe colective reglementată prin HCL nr.152/26.05.2016, cu acces din Calea Aurel Vlaicu,
- la vest strada Roșiori, post transformare Electrica și incinta S.C.ICPV SA ARAD+ AC Vagoane
- la est terenul în proprietatea S.C. Europe Logistics S.R.L., S.C.Lazar & Sohne S.R.L, Calea 6 Vânători, imobile de locuințe colective pe Calea 6 Vânători, Grădinița cu program săptămânal nr.2
- la nord de zona industrială, strada Curtici

Terenul studiat are acces de pe străzile: Calea Aurel Vlaicu, Calea 6 Vânători, strada Rarău, strada Izoi, strada Curtici, strada Roșiori

DISTANȚELE DE LA FERESTRELE LOCUINȚELOR PÂNĂ LA FAȚADA CLĂDIRILOR DE PE TERENURILE CU CARE SE INVECINEAZĂ

- NORD – minim 15m, față de fațada clădirilor din S.C. Binalia S.A., la nord de strada Curtici
- SUD– minim 20m, față de fațada imobilului R32 de locuințe colective
- EST – minim 15m, față de fațada clădire S.C.Lazar&SohneS.R.L.
- VEST- minim 15m, față de fațada clădirilor S.C.Astra Rail Industries S.R.L.

Cota maximă construcției raportat la CTN este propusă

UTR LC : 42m, Hmaxim=151.50mN

UTR M : 36m, Hmaxim=145.50mN

UTR Li : 10m, Hmaxim=120.00mN

4.3 Tipul de proprietate

Terenul studiat este proprietatea privată a S.C. BLOC 09 ARED KFT

4.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Cartierul Aurel Vlaicu, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei cu același nume, este cel mai dens populat cartier al Municipiului Arad, datorită locuințelor colective în regim de înălțime P+4

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

pana la P+10 construite începând din anii '60-'70, având o pondere majoră în peisajul arhitectural al cartierului.

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

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

Prin planul urbanistic zonal, aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, s-a studiat terenul identificat prin extras de **CF 343892**, iar condițiile de constructibilitate conform PUZ HCL nr. 152/26.05.2016 sunt :

- zonificare – Z1 (subzona mixtă), Z2 (subzonă locuințe colective), Z3 (subzonă locuințe individuale)

4.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

4.5.1. Alimentarea cu apa

În zona studiată alimentarea cu apă se face de la rețeaua de distribuție a orașului, printr-un branșament situat pe Calea Aurel Vlaicu

4.5.2. Canalizare menajera și evacuarea apelor pluviale

Scurgerea apelor uzate se realizează la rețeaua de canalizare a orașului. Sunt realizate două cămine de racord în Calea Aurel Vlaicu unul pentru rețeaua de canalizare menajera și unul pentru canalizare pluvială

Canalizarea menajeră interioară din clădiri presupune realizarea unor conducte de canalizare pozate în șapa clădirii și coloane de canalizare ce sunt racordate la canalele de vizitare prevăzute pe rețeaua exterioară după care sunt evacuate gravitațional la rețeaua strădală.

Apele pluviale scurse de pe acoperiș vor fi colectate prin intermediul unui sistem de jgheaburi de colectare și burlane verticale și sunt evacuate prin intermediul rețelei de scurgere a apei pluviale în rețeaua de canalizare a orașului

4.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua existentă a orașului. În zona există

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

posturi de transformare si posibilitate extinderii rețele de alimentare cu energie electrica.

4.5.5. Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista un post de reglare măsurarea si rețea de gaze naturale din țeava polietilena de înalta densitate.

4.5.6. Alimentarea cu energie termica

In zona exista rețea stradala de termoficare.

4.5.7. Telecomunicati

In zona exista cabluri de telecomunicații, fibre optice montate in săpătura, si posibilitate extinderii rețelelor.

5. DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE - REGLEMENTĂRI

5.1. OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM:

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi :

- clădiri de locuinte colective și funcțiuni complementare, servicii și comert (UTR M, parcele P1,P2,P3,P4,P5,P17,P18)
- clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare (UTR Lc , parcele P07, P08, P09, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16)
- clădiri de locuințe individuale și funcțiuni complementare, (UTR Li, 65 parcele)

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) sistematizare verticală a terenului;

d) platforme parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecilator de intervenții;

e) amenajare spații verzi și plante, parc, locuri de joacă

f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

g) documentația de față propune extinderea zonei reglamentate și modificarea zonei Z1 și Z2 din Planul Urbanistic Zonal în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016

5.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Se propun următoarele retrageri a limitelor de constructibilitate / zona edificabilă față de limita generală de proprietate a incintei studiate, identificat prin extras de carte funciară nr 353 317:

- la EST - 5.00 m față de limita de proprietate învecinat cu străzile Calea 6 Vânători, strada Rarău
 - H/2, dar nu mai puțin de 5m spre terenurile proprietate privată
- la NORD - 6.00m față de limita de proprietate
- la VEST - H/2, dar nu mai puțin de 5m, cu excepția construcțiilor destinate garării autoturismelor, în cazul acestora se permite construire bateriilor de garaje cu condiții Hmaxim garaje=3.00m
- la sud - H/2, dar nu mai puțin de 5m spre terenurile proprietate privată

5.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

Zonificarea propusă cuprinde 3 zone:

1. UTR Lc

Situat pe limita vestică și zona centrală zonei studiate. Cuprinde o suprafața de 87701,70mp Este zona destinată locuințelor colective și funcțiilor complementare, cu regim maxim de înălțime S/D+P+10+Eretras.

Accesul carosabil la aceasta subzonă va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estică a amplasamentului, și pe strada Roșiori.

În cadrul acestui UTR se înscrie și subzona reglementată ca UTR ZV, ce este destinată a fi propusă gradină de cartier.

Indicatorii urbanistici se vor calcula la întregă suprafața a terenului (inclusiv a subzonei verzi) cuprinsă de circulația publică (noua stradă propusă prin documentația urbanistică).

Indicatorii urbanistici sunt:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 3.500 ADC/mp teren

BILANȚ TERITORIAL UTR LC				
Destinație teren	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	suprafața	procente %	suprafața	procente %
Industrial Intravilan	87701,70	100.00	0.00	0.00
Locuire colectivă	0	0.00	73647,65	83,98
Spații Verzi	0	0.00	9519,98	10,85
Circulații	0	0.00	4534,07	5,17
	87701,70	100,00	87701,70	100,00

BILANȚ de suprafețe construite/amenajate UTR Lc				
Destinație teren	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	suprafața	procente %	suprafața	procente %
Zona ocupată de clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare	0	0	maxim 35080,68	maxim 40%
Zona ocupată de circulații, parcuri, platforme, accese	0	0.00	cca. 35080,68	Cca. 40%
Zona spații verzi amenajate	0	0.00	minim 17540,34	minim 20%
TOTAL	87701,70	100,00	87701,70	100,00

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

2. UTR M

Situat pe limita sudică și partea estică a incintei studiate. Cuprinde o suprafața de 54182,81mp Este zona destinată locuințelor colective + Servicii și Comerț, cu regim maxim de înălțime S/D+P+8+Eretras.

Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu și prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estică a amplasamentului.

Indicatorii urbanistici sunt:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 3.500 ADC/mp. teren

BILANȚ TERITORIAL UTR M				
Destinație teren	SITUAȚIE EXISTENTA		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	suprafața	procente %	suprafața	procente %
Industrial Intravilan	54182,81	100.00	0.00	0.00
Locuire colectivă+ servicii și dotări	0	0.00	43883,06	80,99
Circulații	0	0.00	8806,76	16,25
Institutii învățământ	0	0.00	1319,27	2,43
Gospodărie Comunală (Dotări infrastructură)	0	0.00	173,72	0.32
	54182,81	100.00	54182,81	100.00

BILANȚ de suprafețe construite/amenajate UTR M				
Destinație teren	SITUAȚIE EXISTENTA		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	suprafața	procente %	suprafața	procente %
Zona ocupată de clădiri De locuințe colective, servicii, comerț	0	0	maxim 37927,97	maxim 70%
Zona ocupată de circulații, parcuri, platforme, accese	0	0.00	cca. 10836,56	cca. 20%
Zona spații verzi amenajate	0	0.00	minim 5418,281	minim 10%
TOTAL	54182,81	100,00	54182,81	100,00

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

3. UTR Li

Este situat pe limita nordică. Cuprinde o suprafață de 33 566,92mp. Este zona destinată locuințelor individuale, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1etaj/M/Eretras.

Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu și prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estica a amplasamentului.

Indicatorii urbansistici sunt:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1,20 ADC/mp. teren

BILANȚ TERITORIAL UTR LI				
Destinație teren	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	suprafața	procente %	suprafața	procente %
Industrial Intravilan	33566,92	100.00	0.00	0.00
Locuire individuală	0	0.00	25543,58	76,10
Circulații	0	0.00	8023,34	23,90
	33566,92	100	33566,92	100.00

BILANȚ de suprafețe construite/amenajate UTR LI				
Destinație teren	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	suprafață	procente %	suprafață	procente %
Zona ocupată de clădiri construcții locuințe individuale	0	100.00	maxim 13426,77	maxim 40%
Zona ocupată de circulații, parcări, platforme, accese	0	0.00	cca. 11748,42	cca. 35%
Zona spații verzi amenajate	0	0.00	minim 8391,73	minim 25%
TOTAL	33566,92	100	33566,92	100.00

4.Regim de înălțime și înălțimea la cornișă

LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI LOCUNTE COLECTIVE MICI (UTR Li)		LOCUINȚELOR COLECTIVE+SERVICII ȘI COMERȚ (UTR M)		LOCUINȚE COLECTIVE DOTĂRI ȘI FUNȚIUNI COMPL. (UTR Lc)	
Regimul de înălțime admis	Înălțimea la cornișă	Regimul de înălțime admis	Înălțimea la cornișă	Regimul de înălțime admis	

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

P	3,50 m	S+P	înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 36m	S+P	înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 42m
S+P	3,50 m	
S+P+M	5,10 m				
S+P+1E	6,50 m				
D+P	5,00 m				
D+P+M	6,60 m				
D+P+1E	8,50 m				
P+1E	6,50 m				
P+1E+M	8,10 m				
D+P+1E	10,00 m			S/D+P+8E+1Er	

5.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI, INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE:

Conceptul general al ansamblului propus este de a crea o "INIMĂ" în inima orașului, un cartier ce este organizat în jurul unui parc cu forma de inima.

Scopul principal al documentației de față este crearea unui cartier locuințe în care se va putea locui, se poate juca și învăța în siguranța, ferit de trafic intens, și noxele aferente locuirii urbane a secolului 21.

În elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere următoarele principii:

- Ideea de la bază dezvoltării cartierului este de a situa zonele verzi în centrul imobilelor de locuințe colective, crearea unor locuințe colective grupate în jurul unor curți interioare îngrădite și securizate la care au acces doar locatarii, astfel organizat spațiul dintre imobile devine o „cameră de zi comuna”.
- Realizarea unui amplu spațiu verde cu destinația de parc ce va fi „INIMA” acestei zone atât prin faptul că reprezintă o masă de vegetație cu dimensiuni mari și medii cât și datorită faptului că se vor putea organiza diverse activități culturale, sportive sau recreative, astfel aceasta parc va fi nucleul social al zonei.
- Imobilele situate în jurul acestui parc vor fi dispuse în așa fel încât masa de vegetație cu dimensiuni mari să fie vizibilă din principalele căi de acces ale zonei.
- În parte de N este propusă dezvoltarea unei zone rezidențiale caracterizată prin: locuire individuală, cu clădiri de mici dimensiuni, amplasate izolat, cuplat sau înșiruit, cu străzi de acces private formând astfel o „curte comuna”, zona bogată în vegetație de dimensiuni medii cu rol de protecție dar care formează și o imagine cu valoare peisageră. Toate aceste caracteristici doresc să ofere zonei de locuire individuale un grad ridicat de confort.
- Se propune amplasarea în imediată vecinătate a căilor de acces în zonă imobile cu caracter funcțional mixt pentru a nu aduce valori mari de trafic în zona destinată exclusiv locuirii.
- Imobilele situate pe parcelele cu funcțiuni mixte vor fi organizate după cum urmează: la parter și la primul etaj către stradă vor fi amplasate spații comerciale, de servicii, și acolo unde permite retragere față de stradă se pot amplasa terase ale spațiilor de alimentație publică fără a afecta

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

dirculația pietonală

-Pe parcelele cu funcțiuni mixte, clădirile vor fi realizate sub forma unor dale urbane, la P, 1E și cel mult 2E se realizează o construcție ce ocupă maxim 70% din suprafața din suprafața parcelei peste care se mai pot ridica punctual structuri ce pot ajunge până la 6E+Er sau 8E+Er spațiu rămas liber pe terasa dintre aceste structuri va fi amenajat peisager cu masa vegetală cu dimensiuni mici și medii, de asemenea din aceasta zona de terasa verde se pot realiza spații cu funcțiunea de alimentație publică.

-In cadrul zonei este prevăzută o parcelă destinată instituțiilor, în cadrul acesteia se urmărește realizarea unui imobil ce va găzdui funcțiunii de învățământ (cel puțin până la nivelul primar inclusiv) și spații destinate serviciilor medicale cu realizarea unui centru de primajutor in zona de parter a construcției

-Pentru a crea o imagine de ansamblu degajată și aerisită dar și pentru a oferi condiții cu un grad ridicat de locuire distanța dintre imobile va fi minim înălțimea până la cornișa ultimului etaj complet a imobilului mai înalt

Parcelare:

In prima etapa se va face comasarea tuturor parcelelor existente pentru ca ulterior sa se poată realiza parcelarea conform planșe de Reglementări urbanistice.

Conform reglementarilor întocmite prin prezenta documentație se permit lucrările de parcelare și comasări, lucrări cadastrale.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului, in plansele U02 si U03 sunt descrise formele propuse a parcelelor reglementare, dar aceasta se vor putea dezmembra și comasa ulterior avizării prezentului Plan Urbanistic Zonal fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z. respectând prevederile RLU a prezentei documentații, astfel încât fiecare corp de clădire /tronson/drum etc, loc de parcare etc împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori/propietari, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare.

UTR Lc și UTR M - Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mica decât latimea parcelei, aceasta dispunere a parcelelor este propusa pentru a valorifica ambientul propus.

La UTR Li – sunt propuse parcele de mici dimensiuni cu suprafata de aprox. 300-1350mp forma aproximativ dreptunghiulara respectand regula aliniamentului \leq adancimea, astfel rezultat un numar de 65 de parcele destinate locuintelor unifamiliale si locuintelor colective de mici dimensiuni si functiunilor complementare. Daca se doreste in viitor unificarea a cate 2 parcele este posibila dar cu conditia respectari reguli aliniamentului \leq adancimea.

5.5. PRINCIPII DE INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul

5.6. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI

Deservirea rutiera a obiectivului propus "Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii" urmeaza a se asigura prin:

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

Accesul principal din strada Calea Aurel Vlaicu este reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, iar conform reglementării se preconizează a fi realizat în două etape după cum urmează:

Etapa 1 constă în realizarea drumului de acces cu două benzi de circulație până la limita terenului reglementat prin P.U.Z. în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, drumul (denumit în continuare strada 1 în prezenta documentație) se află în curs de execuție conform A.C.1284 din 19.Nov.2018, prin prezenta documentație se propune prelungirea drumului spre nord

Etapa 2 este o *etapă de perspectivă*, care se va realiza odată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și constă în executarea a 2 benzi de circulație carosabilă pe terenul vecin situat la est de amplasament, respectiv o dublare a carosabilului pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016 se mai preconizează și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, amplasat atât pe terenul aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT, cât și pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și destinat să deservească circulația comună între cele două proprietăți.

Conform prevederilor PUZ-ului în vigoare realizarea Etapei 2 este condiționată de încheierea unui acord cu privire la circulația comună între parcela aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT și parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., precum și de demararea investiției pe parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. Totodată, dat fiind că S.C. Europe Logistics S.R.L. a demarat între timp elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ) pentru proprietatea sa, modalitatea de realizare a Etapei 2 se va corela în viitor și cu prevederile noii documentații de urbanism inițiate de S.C. Europe Logistics S.R.L., sub rezerva aprobării acestuia printr-o hotărâre de Consiliu Local.

Accesul secundar de pe Calea 6 Vânători strada Rarău – reglementat prin prezenta documentație de urbanism - va fi amenajat în doua etape, sub rezerva eliberării unui acord din partea municipiului Arad/ Primăriei pentru executarea de lucrări pe porțiunea de teren dintre strada Rarău și imobilele de locuințe colective de pe Calea 6 Vânători:

Etapa 1 constă în lățirea drumului de acces cu 2 benzi carosabile (strada Rarău) și amenajarea unei intersecții în „T” semaforizate a străzii Rarău cu Calea 6 Vânători pentru asigurarea intrării în cartier și ieșirii spre șoseaua de centură, cu o banda dedicată virajului la dreapta, spre centrul municipiului, cu acordarea priorității circulației dinspre centura orașului.

Etapa 2 este o *etapă de perspectivă*, care se va realiza odată cu inițierea concretă a investițiilor pe parcelele/ loturile de teren numerotate) P17-P18 din UTR M destinate comerțului și serviciilor, și constă în executarea unui sens giratoriu pe Calea 6 Vânători în scop de fluidizare a circulației la accesul în cartier, în condițiile aflului de circulație adus de dezvoltarea zonei comerciale. Sensul giratoriu este propus cu 2 benzi de circulație pe sens și va prelua traficul de tranzit de la Autogară spre Centură, la întrecția Străzii 3 (drumul adiacent parcelelor 07,08,09,10) cu strada Rarău; soluția de trafic propusă va permite fluidizarea traficului carosabil, pietonal și ciclist între strada 3 și Calea 6 Vânători.

Prelungirea străzii existente Roșiori permițând dezvoltarea unui acces suplimentar dinspre Calea Aurel Vlaicu , crearea unei legături pe direcție Est-Vest în direcția transversală a terenului (denumit în continuare strada 2 în prezenta documentație), între strada 1, drumul de acces de pe Calea Aurel

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

Vlaicu și strada Roșiori

Reabilitarea drumului de acces de pe strada 6 Vânători în dreptul porții existente a fostei fabrici, pe terenul în proprietatea S.C. BLOC 09 ARED KFT

Străzile 4, 5, 6, sunt de tip cul-de-sac,(drum acces la parcelele UTR Li: strada 4__1-22, strada 5__23-43, strada 6__44-65), care să permită intimitatea zonelor de locuințe individuale, la ieșirea de pe străzi se permite doar obligatoriu la dreapta pentru a nu întrerupe traficul de pe strada 3.

Pe strada 7 reglementarea propusă este o *etapa de perspectivă, propunem să se creeze o legătură între strada 3 și* strada Fecioarei, spre Câmpul Liniștii, etapa propusa este de perspectivă, când pe terenul învecinat, aparținând astăzi de SC Astra Rail Industries SRL să se poată realiza investiția

Sistematizarea pe verticală a incintei

- amenajare drumuri de incintă care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei
- lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare a circulației pietonale
- lucrari de amenajare traficul ciclist

Se propune:

- amenajarea legăturii dintre pista de biciclete existentă amenajată pe Calea Aurel Vlaicu și parcul propus, în inima ansamblului studiat prin prezenta documentație
- legătura cu pista de biciclete propusă prin prezenta documentație cu modificarea profilului stradal pe Calea 6 Vânători, pe latura vestică se propune pista cu intenția de a crea legătura pe Calea Aurel Vlaicu
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi
- În incintă se vor amenaja locuri de parcare conform HGR525.

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

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

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

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

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 privind regimul drumurilor, STAS 10144/3, SR10144-4

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.

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

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

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

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

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

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire în dreptul Autogarii / Mall Atrium

5.7. ACCES CAROSABIL ÎN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute

5.8. PARCAJE

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcela sau în parcaje situate la maxim 500m distanța de accesul în imobilul în care dețin proprietate deținătorii de autoturisme. Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50mp de arie utilă.

5.9. CIRCULAȚIA PIETONALĂ

În incintă se vor amenaja de-a lungul străzilor de din UTR M, Lc trotuare pe ambele sensuri de circulație cu excepția zonei învecinate cu Li, în UTR Li se permite amenajarea trotuarelor la nivelul carosabilului cu restricționarea vitezei de circulație la 5km/ora

5.10 SPAȚII VERZI

- Conceptul la baza dezvoltării cartierului este de a stă zonele verzi în centrul imobilelor de locuințe colective, crearea unor locuințe colective grupate în jurul unor curți interioare îngrădite și securizate la care au acces doar locatarii, astfel organizat spațiu dintre imobile devine o „cameră de zi comuna”.
 - Realizarea unui amplu spațiu verde cu destinația de parc ce va fi „INIMA” acestei zone atât prin faptul ca reprezintă o masă de vegetație cu dimensiuni mari și medii cât și datorită faptului ca se vor putea organiza diverse activități culturale, sportive sau recreative, astfel aceasta parc va fi nucleul social al zonei.
 - Imobilele situate în jurul acestui parc vor fi dispuse în așa fel încât masa de vegetație cu dimensiuni mari să fie vizibilă din principale căi de acces ale zonei.
- Zonele rămase libere, se vor amenaja cu spații verzi.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

5.11. CONDIȚIILE DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIILE IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul

5.12. SOLUȚII DE REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Se va realiza mobilier urban: jardiniere, coșuri de gunoi, elemente de signalistică.

Prin soluțiile constructive adoptate la platformele de acces și cele interioare, de colectare a apelor uzate și pluviale, se elimină posibilitatea de producere a prafului și a suspensiilor nocive din aer. Se vor folosi doar produse biodegradabile în procesul tehnologic.

5.13 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINĂTATEA OBIECTIVULUI

Nu este cazul

5.14 RPOFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Alcătuirea profilurilor transversale se realizează în conformitate cu STAS 10111/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces. În incintă, datorită funcției propuse, drumurile de acces și platformele carosabile vor avea o îmbrăcămintă din beton și vor fi proiectate de un inginer de specialitate.

5.15. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Datorită planeității relative a terenului nu sunt necesare intervenții majore de sistematizare verticală. La elaborarea soluției s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea construcție propusă, corelate cu amenajarea terenului studiat.
- Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață
- Reducerea la maximum a volumului de terasamente necesare pentru nivelarea terenului.
- Analiza sistematizării verticale fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a terenului.

5.16. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR Li - Locuințe individuale și colective mici

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S/D+P+1e/M/Er (10metri la coama).

UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotari și spații pentru servicii sau comerciale la parter.

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+10+Eretras niveluri (H maxim = 42metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat

UTR M - Zona cu funcțiuni mixte

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+8+Eretras niveluri (H maxim = 36metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

5.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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.

5.17.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de 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.

5.17.1.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei reglementate prin prezenta documentație se asigură din rețeaua de apă existentă în zonă pe str. Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători/strada Rarău și în funcție de soluția tehnică de pe strada Izoi, prin extinderea rețelei orașului prin conducte de PE HD D=160mm și se prevăd cu apometre, filtre și robinete de închidere, apometru principal, apoi în incintă se prevede câte un branșament cu cămin de apometru la fiecare imobil.

Clădirile ce se vor construi în zonă se vor racorda la rețeaua principală prin cămine de branșamente ce vor fi prevăzute cu apometre, filtre și robinete de închidere, cu diametre cuprinse între 32 și 75 mm.

Atât rețeaua principală cât și celelalte conducte de alimentare cu apă rece se vor executa din țeava de PEHD, minim PN6

Pe rețeaua de apă se prevăd hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm, amplasați la distanța maximă de 120 m.

Hidranții de incendiu Dn 80 mm, amplasați pe rețeaua de apă vor asigura acest debit exterior de incendiu și rețeaua va fi de joasă presiune. Presiunea minimă din rețea va fi **1,6 bar**

Stingerea incendiilor se va putea realiza cu hidranți exteriori și hidranți interiori unde este cazul (în funcție de tipul clădirii), debitul și presiunea fiind asigurate de Compania de apă Arad sau de stațiile de pompare proprii.

5.17.1.2. Canalizarea ape uzate menajere

Rețeaua de canalizare menajeră a municipiului se extinde prin realizarea a racordurilor la rețeaua de canalizare a localității din Calea 6 Vânători/Calea Aurel Vlaicu/strada Rarău, va fi

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

realizata din țevă PVC, SN4, De 315 mm în lungime de aproximativ L = 500 m, din strada Rarău va fi realizata din țevă PVC, SN4, De 315 mm în lungime de aproximativ L = 400 m.

În incinta P.U.Z.-ului rețeaua de canalizare va fi conform proiectului de edilitare secțiunea canalizare ape uzate menajere. În incinta PUZ-ului se realizează cate un racord de canalizare menajeră la fiecare imobil. Apele uzate vor fi colectate de la clădiri, apoi ajung în rețeaua de canalizare din incinta P.U.Z. Conducele vor fi din țevă PVC SN4 De 200 – 315 mm.

5.17.1.3. Canalizare pluviale

Apele pluviale se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu/ Calea 6 Vânători/ Strada Rarău

Rețeaua de canalizare se extinde prin realizarea a doua racorduri în rețeaua de canalizare a localității din Calea 6 Vânători, va fi realizata din țevă PVC, SN4, De 400 mm în lungime de aproximativ L = 500 m; din strada Rarău va fi realizată din țevă PVC, SN4, De 400 mm în lungime de aproximativ L = 400 m.

Apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere, apoi ajung în rețeaua de canalizare pluvială proiectată prin conducte din țevă PVC SN4 De 250 – 400 mm

5.17.1.4. Alimentarea cu energie electrică

În zona propusă există instalații electrice de distribuție la nivel de 20 kV aparținând E-distribuție Banat SA capabile sa acopere consumul zonei propuse:

- LES 20 kV din Stația 110/20/6 kV UVA ce alimentează PTA b nr 3020 - str. Roșiori;
- LES 20 kV din Stația 110/20/6 kV UVA ce alimentează PTZ nr. 3212 - str. Izoi, Arad;

Ținând cont de dispunerea în teren a ansamblurilor de locuințe din zona studiată și de puterile electrice de consum, pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se prevăd următoarele lucrări:

1. Realizare rețea LES 20 kV buclată din LES 20 kV existent ce alimenteaza PTA b nr. 3020 respectiv din LES 20 kV existent ce alimenteaza PTZ nr. 3212 in vederea alimentării noilor Posturi de Transformare in Anvelopa de beton PTA b 20/0,4 kV din care se vor alimenta consumatorii. LES 20 kV se vor realiza în profile de cablu de tip B în zona spațiului verde, zona asfaltată sau zona pavata cu elemente prefabricate, se vor folosi cabluri de Al de tip ARE4H5EX 3x1x185 mmp conform DC4385 ce vor fi montate în tuburi de protecție cu Dn = 160 mm conform DC 4235, și DC 4247, peste tubul de protectie se va așeza un strat de nisip sort mărunț în grosime de minim 0,2 m peste generatoarea tubului ce se va compacta, apoi va fi realizată o marcare cu banda avertizoare inscripționată după care se va executa umplutură compactată, respectiv aducerea terenului afectat la starea inițială.

- Montare PTA b 20/0,4 kV inseriate pe rețeaua de LES 20 kV, amplasate astfel încât să se realizeze o cât mai bună echilibrare a rețelelor de LES 0,4 kV ce vor alimenta consumatorii, PTA b vor respecta standardele E-Distributie Banat SA referitoare la construcție DG 2061 ed. 02 respectiv la echipare conform DY 803. posturile de transformare în anvelopă de beton vor fi echipate cu 2 buc celula de medie tensiune MT, aparataj prefabricat 24 kV in anvelopă metalică IMS izolat în SF6 comandă motorizat, 24 kV, 16 kA tip 1LE 162322 DY 803/416 RO și 1 buc celula de medie tensiune MT, aparataj prefabricat 24 kV în anvelopă metalică IMS izolat în SF6 comanda manuală, 24 kV, 16

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

kA tip T 162320 DY 803/216 RO, transformatoare de putere 20/0,4 kV, coloane de MT și jt, trafo de putere 20/0,4 kV cu pierderi reduse conform DT796 RO ed.3, tablouri de JT echipate cu întrerupătoare tetrapolare.

- Se vor realiza LES 0,4kV din PTA_B până la ansablurile de locuințe în vederea alimentării cutiilor de distribuție stradală de unde se vor alimenta coloanele colective pentru FDCP-urile respectiv coloanele individuale pentru alimentarea BMPT-urilor în care se vor monta grupurile de măsură pentru fiecare consumator în parte. LES 0,4 kV se vor realiza în profile de cablu de tip A și B în zona spațiului verde, zona asfaltată sau zona pavată cu elemente prefabricate, se vor folosi cabluri de Al de tip ARE4RX 3x150+95N mmp respectiv ARE4RX 3x240+150N mmp conform DC 4146 pentru alimentarea cutiilor de distribuție stradală, respectiv cabluri de Al de tip ACYY 3x50+25 mmp, ACYY 4x16 mmp pentru alimentarea FDCP respectiv BMPT, acestea vor fi montate în tuburi de protecție cu D_n = 63-125 mm, peste tubul de protecție se va aseza un strat de nisip sort mărunț în grosime de minim 0,2 m peste generatoarea tubului ce se va compacta, apoi va fi realizata o marcare cu banda avertizoare inscriptionata după care se va executa umplutura compactată, respectiv aducerea terenului afectat la starea inițiala. Coloanele electrice colective respectiv individuale montate în interiorul clădirilor se vor monta în structuri demontabile astfel să fie posibil accesul respectiv înlocuirea cablurilor fără a necesita lucrări de reparații la clădiri. FDCP-urile respectiv BMPT-urile vor fi monofazate sau trifazate, vor respecta standardele E-distributie Banat SA FT124MAT, FT133 MAT, FT134 MAT și vor fi construite din policarbonat armat cu fibră de sticlă, vor avea compartiment corespunzator echipamentelor de măsură aparținând E-Distributie Banat, compartiment sigilabil respectiv compartiment beneficiar unde vor fi legate plecările spre consumatori nesigilabil, în acest din urmă compartiment făcându-se delimitarea dintre instalațiile E-Distributie Banat respectiv consumatori.

5.17.1.5. Telecomunicații

Pentru racordul imobilelor la rețeaua telefonica, rețeaua CATV și întreconectarea la rețeaua de date și internet precum și la sistemele de semnalizare efracție și incendiu proiectul prevede o canalizație telefonica.

Canalizația permite instalarea succesivă de noi cabluri, înlocuiri sau desființări de cabluri, fără desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, și fără perturbații în circulația rutieră.

Totodata canalizația asigură protecția mecanică a cablurilor, protecția contra coroziunii sau contra potențialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizației telefonice s-a ținut cont de capacitatea rețelelor de cabluri ce urmează a fi instalate precum și de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri în viitor s-au înlocuirea unor cabluri pe anumite secțiuni. Pentru a acoperi întreaga suprafață s-a prevazut o canalizație perimetrala in forma de inel cu legături transversale. În vecinătatea nodului de comunicații (NOC) unde se concentrează toate cablurile de curenți slabi s-au prevazut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifică în 2 direcții continuând mai departe cu camere de tragere de tip "B" (mijlocii) pe câteva secțiuni după care se prevăd camere de tragere tip "Y" (mici). Canalizația se va realiza cu conducte HDPE.

Numărul de conducte pe fiecare secțiune în parte se va preciza după realizarea proiectului de rețele de cabluri de curenți slabi.

5.17.1.6. Rețea de cabluri telefonice

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

Pentru realizarea comunicației s-a prevăzut o rețea de cabluri telefonice, racordate la un repartitor central montat în corpul administrativ. Cablarea se va realiza cu cablu în gel, tip TU2Y(fs)FL2Y pentru fiecare locație alocându-se câte 5 perechi. Două perechi se vor utiliza pentru telefonie, 2 perechi pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu și efracție și 1 pereche va fi rezervă.

5.17.1.7 Rețea transmisii date

Pentru transmisiile de date se prevede o rețea exterioară LAN în topologie stea, cu fibră optica. În pavilionul administrativ unde va fi NOC-ul (nodul de comunicații) se va instala switch-uri de fibră optica 100/1000Mb iar la fiecare locație se va instala câte un switch cu porturi RJ45 de capacitatea necesara și uplink de 100/1000Mb pe FO.

Pentru fiecare locație se va aloca câte 2 fibre. Distribuția se va realiza prin joncțiuni instalate în camerele de tragere. Legătura locală între switch-uri și abonați se va realiza cu cabluri FTP.

5.17.1.8..REȚEA CA-TV

Rețeaua CATV urmărește același traseu ca și celelalte 2 rețele. Tipul de distribuitor se va alege în urma calculului de atenuare al rețelei CATV. Se vor proiecta 2 rețele paralele una cu semnal TV de la furnizor (TV prin cablu) și cealaltă cu semnal de la antenele montate pe clădirea administrativă.

Scăderea semnalului se compensează prin amplificatoare. Tipul cablului folosit va fi PRG 11. De asemenea se prevăd amplificatoare și distribuitor pentru ambele rețele.

5.17.1.9 Racorduri Exterioare

Sunt necesare următoarele racorduri exterioare :

1. Racordul rețelei telefonice de incintă la furnizorul zonal (ex. Digi, Telecom)
2. Racordul rețelei CATV la rețeaua furnizorilor de semnal TV prin cablu.
3. Racordul rețelei de date la internet.

5.17.1.10. Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face tinând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la distribuitorul local pe baza unui proiect realizat de către un inginer autorizat

5.17.2. 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.

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

5.17.7 Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la o groapa de gunoi autorizată.

5.18 Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL – teren obiectul PUZ				
DESTINȚIE TEREN	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	suprafața	procente	suprafața	procente
INDUSTRIAL INTRAVILAN	175518 mp	100%	0.00 mp	0%
LOCUINȚE INDIVIDUALE	0.00 mp	0%	25 543,58 mp	14,55%
LOCUINȚE COLECTIVE	0.00 mp	0%	73 647,65 mp	41,96%
LOCUINȚE COLECTIVE + SERVICII ȘI COMERȚ	0.00mp	0%	43 883,06 mp	25%
SPAȚII VERZI	0.00 mp	0%	9 519,98 mp	5,42%
CIRCULAȚII (carosabil, trotuare, parcaje, spații verzi de aliniament)	0.00 mp	0%	21 406,74mp	12,20%
Instituții	0	0	1343,27	0,77
ZONA UTILITĂȚI	0.00 mp	0%	173,72mp	0.10%
TOTAL	175518 mp	100%	175518 mp	100%

3.5.5 Indicii urbanistici

Indicii urbanistici	nr. parcele	P.O.T.	C.U.T.
Locuire individuală	65	40%	1.20
Locuire colectivă	10	40%	3.50
Locuire colectivă + servicii comert și dotări	8	70%	3.50
Spații Verzi**	1	8.00%*	0.250*
Instituții	1	40%	1.050
Gospodărie comunală	1	40%	0.5

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

** Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale, activități sportive, și construcții temporare pentru comerț. (Pavilioane, spații pentru spectacole, biblioteci în aer liber, ...), Spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții și activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere,

** Deoarece zona centrală a planului urbanistic a fost gândită unitar (ca un sigur sistem ce îmbină antropicul cu natura), la calcularea indicatorilor urbanistici, respectiv a procentului de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR LC se va lua în considerare și suprafața înscrisă în UTR ZV, acesta fiind o sub zona a UTR LC.

5.19 Măsurile de stingere a incendiilor

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

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, se vor autoriza cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Rețeaua de apă va avea hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm, amplasați la distanța maximă de 120 m.

Hidranții de incendiu Dn 80 mm, amplasați pe rețeaua de apă vor asigura acest debit exterior de incendiu și rețeaua va avea o presiune de minim **1,6 bar**.

Stingerea incendiilor se va putea realiza cu hidranți exteriori și interiori unde este cazul (în funcție de tipul clădirii) debitul și presiunea fiind asigurate de Compania de apă Arad sau de stațiile de pompare proprii fiecărei clădiri.

5.20 Măsurile de protecția civilă

Inundații

Nu este cazul terenul natural este ferit nu se află adiacent elementelor naturii, nu se află în bazinul hidrografic a Mureșului

Cutremur

La proiectarea clădirilor fază DTAC se vor respecta măsurile de protecție civilă conform legislației în vigoare

6. Circulația juridică a terenurilor

În incinta cartierului se vor realiza o serie de elemente de infrastructură, dotări edilitare și amenajări destinate folosinței colective (respectiv drumuri de acces închise cu bariere, parc, rețele de utilități cu branșamentele aferente ...), care la solicitarea dezvoltatorului/ investitorului vor fi preluate în proprietatea municipiului Arad în scopul includerii în domeniul public de interes local.

Dezvoltatorul/ investitorul va putea solicita preluarea de către municipiul Arad a oricărui astfel de bun destinat folosinței colective numai după finalizarea în condiții legale a tuturor

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z.
BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

lucrărilor de construire/ amenajare a bunului respectiv și admiterea recepției la terminarea lucrărilor. Prin finalizarea în condiții legale a lucrărilor de construire se va înțelege executarea lucrărilor conform PUZ, în baza unei autorizații de construire valabile și a unui proiect tehnic de execuție întocmit și verificat de specialiști în condițiile legii. Bunurile destinate folosinței colective vor fi preluate în patrimoniul municipiului Arad etapizat, pe măsura finalizării lor (corelată cu etapizarea dezvoltării cartierului), la solicitarea dezvoltatorului și **cu titlu gratuit**.

7 Concluzii

7.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potențialul terenului la capacitate maximă fără a necesita modificări de infrastructura zonală

Prin plantările și amenajările ce se vor face se va asigura un aspect îngrijit și curat al zonei păstrând un procent semnificativ de zona verde amenajată.

Din cele prezentate rezultă fără echivoc că reglementările propuse pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 40.

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

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

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiunilor cerute de temă, încadrarea în normele sanitare, de mediu precum, asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani, și valorificarea potențialului peisager al zonei

Categorii principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

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

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

7.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.Z.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism nr.1460 din 29 iul 2019, emis de Primaria Municipiului Arad autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale Regulamentului General de Urbanism atasat documentației.

Mobilarea finală a zonei se va proiecta etapizat la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism

ÎNTOCMIT

arh.dipl. Nagy-Vizitiu Alexandru

DATA,

stag.urbanism arh.dipl. Fodor-Doba Laura

iunie 2020

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor rezultate în urma analizei situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ sunt construibile cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată

Acestea au fost stabilite prin planșa U02 Planșa de Reglementări urbanistice-zonificare etapa I și U03 Planșa de Reglementări urbanistice-zonificare etapa II

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii” și se aprobă împreună cu aceasta.

Planșele cu caracter ajutător, U05 Planșa sugestivă_Posibilitatea de mobilare urbană și U06_Planșa sugestivă_Posibilitate de mobilare urbană_prezentare volumetrică, întocmite doar cu caracter sugestiv conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal NU au caracter de reglementare și nu fac parte din R.L.U., au doar caracter sugestiv, mobilarea finală a parcelelor reglementate se va detalia în faza D.T.A.C. a proiectelor

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Prezentul regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare; 3 /20
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:
- R.L.U. aferent UTR 40, P.U.G. al Municipiului Arad, aprobat prin HCLMA nr. 502 / 2018;
- R.L.U. aferent Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007
- R.L.U. aferent Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidențial și de servicii” aprobat prin HCLM nr. 152/26.05.2016

3. Domeniu de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, pentru incinta studiată, respectiv terenul situat pe Calea Aurel Vlaicu nr.14, identificat prin extrasul de carte funciară cu **nr. 353 317 cad.353 317 cu suprafața de 175 518mp**, înființat în urma alipirii terenurilor identificate prin extrasele de carte funciară cu numărul 313 223 cad.313 223; cf.nr. 343 891 cad. 343891; cf.nr.351 397 cad 351 397; cf.nr.351 399 cad.351 399; cf.nr.352585 cad.352585, (s-a alocat în urma sistării C.F.313419, conform încheiere nr.69057/04.07.2019); cf.nr.352 914 cad 352 914 (s-a alocat în urma sistării CF 307915, conform încheiere nr.90386/29.08.2019), încadrată în UTR 40, a Municipiului Arad, conform P.U.G.aprobat

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Zonificarea funcțională propusă prin prezenta documentație asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii) și funcțiunea existentă în zonă, și este prezentată prin planșele U02 și U03. Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformarea construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșele U05 și U06, planșe fără caracter de reglementare, planșa U05 și U06 sunt o sugestie a unei posibile mobilari urbane. **Mobilarea finală a zonei se va proiecta etapizat la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism**

Prezentul plan urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona studiată din intravilanul Municipiului Arad și asigură corelarea dezvoltării urbanistice propuse cu prevederile PUG Municipiu Arad, tratează:

- Organizarea rețelei stradale
- Zonificarea funcțională a terenului
- Organizarea urbanistic-arhitecturală corelată cu caracteristicile structurii urbane existente
- Indicii și indicatorii urbanistici (regimul de aliniere, regimul de înălțime, P.O.T.maxim, C.UT maxim)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Circulația juridică a terenurilor
- Permisuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Prin prezentul regulament local de urbanism se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea principală rezidențială, comercială și prestări servicii pentru categoriile de lucrări necesare investiției:

a) construcții noi :

- clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț (UTR M, parcele P1,P2,P3,P4,P5,P17,P18)
- clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare (UTR Lc , parcele P07, P08, P09, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16)
- clădiri de locuințe individuale și funcțiuni complementare, (UTR Li, 65 parcele)

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) sistematizare verticală a terenului;

d) amenajarea acceselor, platforme parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenții;

e) amenajare spații verzi și plante, parc, locuri de joacă

f) platforme godpodarești și amenajări tehnico-edilitare

g) documentația de față propune extinderea zonei reglementate și modificarea zonei Z1 și Z2 din Planul Urbanistic Zonal în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016

Zona studiată are suprafața de 222 951mp, iar intervențiile în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere, intrare-iesire, respectiv devierea rețelelor edilitare, prezente în incintă și pe domeniul public. În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de folosință curți construcții în intravilan, funcțiuni industriale, funcțiuni rezidențiale, căi de comunicație.

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Incinta studiată, obiectul prezentei documentații este proprietatea privată a BLOC 09 ARED KFT, are suprafața de **175 518mp**, identificat prin extrasele de carte funciară nr. 313 223 cad.313 223; cf.nr. 343 891 cad. 343891; cf.nr.351 397 cad 351 397; cf.nr.351 399 cad.351 399; cf.nr.352585 cad.352585, (s-a alocat in urma sistarii C.F.313419, conform încheiere nr.69057/04.07.2019); cf.nr.352 914 cad 352 914 (s-a alocat în urma sistării CF 307915, conform încheierii nr.90386/29.08.2019).

Terenul este liber de construcții, construcțiile din fosta incintă a SC Imar SA au fost demolate și radiate din extrasele de carte funciara. Aceste lucrări de desființare au fost realizate anterior întocmirii prezentei documentații de urbanism. Reglementările propuse inițiază un proiect amplu de regenerare urbană, fosta platformă industrială prin funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ zona studiată.

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

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

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

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii dominante a zonei aferentă terenului care face obiectul investiției propuse, din zona pentru unități industriale (UTR 40) în :

UTR Li - Locuințe individuale și colective mici

UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter

UTR ZV, Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC

UTR M - Zona cu funcțiuni mixte

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. 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;

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

- Construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare amplasate subteran.
- În zona studiată există valori de patrimoniu, clădire cod AR-II-m-B-00585 – Fosta clădire administrativă a Fabricii „Astra”, monument de clasă B, situată în mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 43, conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, ce necesită protecție, dar care **nu face obiectul prezentei documentații**.
- În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic;
- Incălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare.
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării Construcțiilor vor fi depozitate și colectate de către societatea autorizată de salubritate
- Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren executate etapizat
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse;
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele de principiu ce vor fi obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1460 / 29.iul.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad;
- Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;
- Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;
- Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.
- În conformitate cu dispozițiile legale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și atenționare corespunzătoare, și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.
- Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tabele indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.

- Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.

- Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și, după caz, preliminar, în proiectul de organizare al execuției.

- Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Aliniamentul stradal al perimetrului de construibilitate / zona edificabilă

6.1.1. Retrageri a limitelor de construibilitate / zona edificabilă față de limita generală de proprietate a incintei studiate, identificat prin extras de carte funciară nr 353 317:

- la EST - 5.00 m față de limita de proprietate învecinat cu străzile Calea 6 Vânători, strada Rarău
 - H/2, dar nu mai puțin de 5m spre terenurile proprietate privată
- la NORD - 6.00m față de limita de proprietate
- la VEST - H/2, dar nu mai puțin de 5m, cu excepția construcțiilor destinate garării autoturismelor, în cazul acestora se permite construire bateriilor de garaje cu condiții $H_{maxim\ garaje}=3.00m$
- la sud - H/2, dar nu mai puțin de 5m spre terenurile proprietate privată

6.1.2. Aliniamentul stradal din incinta este detaliat pe fiecare UTR în parte în Cap IV a prezentului R.L.U.

6.2 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).

6.3. Amplasarea față de drumurile publice

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze naturale, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații și

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră principală a ansamblului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu, Calea 6 Vânători, strada Rosiori, strada Rarau prin realizarea de extinderi, lățire profil stradă și noi accese.

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.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

6.6. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.8. Amplasarea față de aliniament

Este detaliat pe fiecare UTR in parte in Cap IV a prezentului RLU

6.9 Amplasarea în interiorul parcelei

Este detaliat pe fiecare UTR in parte in Cap IV a prezentului RLU

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

7. 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.

7.1. Deservirea rutiera a obiectivului propus "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii" urmează a se asigura prin:

Accesul principal din strada Calea Aurel Vlaicu este reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, iar conform reglementării se preconizează a fi realizat în două etape după cum urmează:

Etapa 1 constă în realizare drumul de acces cu două benzi de circulație până la limita terenului reglementat prin P.U.Z. în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, drumul (denumit în continuare strada 1 în prezenta documentație) se află în curs de execuție conform A.C.1284 din 19.Nov.2018, prin prezenta documentație se propune prelungirea drumului spre nord

Etapa 2 este o *etapă de perspectivă*, care se va realiza odată cu inițierea concretă a investițiilor pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și constă în executarea a 2 benzi de circulație carosabilă pe terenul vecin situat la est de amplasament, respectiv o dublare a carosabilului pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. care să poată prelua traficul din incinta S.C. Europe Logistics S.R.L.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016 se mai preconizează și realizarea în comun a unui sens giratoriu în zona mediană a incintei, amplasat atât pe terenul aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT., cât și pe terenul învecinat aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., și destinat să deservescă circulația comună între cele două proprietăți.

Conform prevederilor PUZ-ului în vigoare realizarea Etapei 2 este condiționată de încheierea unui acord cu privire la circulația comună între parcela aparținând S.C. BLOC 09 ARED KFT și parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L., precum și de demararea investiției pe parcela aparținând S.C. Europe Logistics S.R.L. Totodata, dat fiind că S.C. Europe Logistics S.R.L. a demarat între timp elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ) pentru proprietatea sa, modalitatea de realizare a Etapei 2 se va corela în viitor și cu prevederile noii documentații de urbanism inițiate de S.C. Europe Logistics S.R.L., sub rezerva aprobării acesteia printr-o hotărâre de Consiliu Local.

Accesul secundar de pe Calea 6 Vânători strada Rarău – reglementat prin prezenta documentatie de urbanism - va fi amenajat în doua etape, sub rezerva eliberării unui acord din partea municipiului Arad/ Primăriei pentru executarea de lucrări pe porțiunea de teren dintre strada Rarău și imobilele de locuințe colective de pe Calea 6 Vânători:

Etapa 1 constă în lățirea drumului de acces cu 2 benzi carosabile (strada Rarău) și amenajarea unei intersecții în „T” semaforizate a străzii Rarău cu Calea 6 Vânători pentru asigurarea intrării în cartier și ieșirii spre șoseaua de centură, cu o banda dedicată virajului la dreapta, spre centrul municipiului, cu acordarea priorității circulației dinspre centura orașului.

Etapa 2 este o *etapa de perspectivă*, care se va realiza odată cu inițierea concretă a investițiilor pe parcelele/ loturile de teren numerotate) P17-P18 din UTR M destinate comerțului și serviciilor, și constă în executarea unui sens giratoriu pe Calea 6 Vânători în scop de fluidizare a circulației la accesul în cartier, în condițiile aflului de circulație adus de dezvoltarea zonei comerciale. Sensul giratoriu este propus cu 2 benzi de circulație pe sens și va prelua traficul de tranzit de la Autogară spre Centură, la

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

intresecția Străzii 3(drumul adiacent parcelelor 07,08,09,10) cu strada Rarău; soluția de trafic propusă va permite fluidizarea traficului carosabil, pietonal și ciclist între strada 3 și Calea 6 Vânători.

Prelungirea străzii existente Roșiori permițând dezvoltarea unui acces suplimentar dinspre Calea Aurel Vlaicu , crearea unei legături pe direcție Est-Vest în direcția transversală a terenului(denumit în continuare strada 2 în prezenta documentație), între strada 1, drumul de acces de pe Calea Aurel Vlaicu și strada Roșiori

Reabilitarea drumului de acces de pe strada 6 Vânători în dreptul porții existente a fostei fabrici, pe terenul în proprietatea S.C. BLOC 09 ARED KFT

Străzile 4, 5, 6, sunt de tip cul-de-sac,(drum acces la parcelele UTR Li: strada 4__1-22, strada 5__23-43, strada 6__44-65), care să permită intimitatea zonelor de locuințe individuale, la ieșirea de pe străzi se permite doar obligatoriu la dreapta pentru a nu întrerupe traficul de pe strada 3.

Pe strada 7 reglementarea propusă este o *etapa de perspectivă, propunem să se creeze o legătură între strada 3 și* strada Fecioarei, spre Câmpul Liniștii, etapa propusa este de perspectivă, când pe terenul învecinat, aparținând astăzi de SC Astra Rail Industries SRL să se poată realiza investiția

Sistematizarea pe verticală a incintei

- amenajare drumuri de incintă care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei
- lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare a circulației pietonale
- lucrari de amenajare traficul ciclist

Se propune:

- amenajarea legăturii dintre pista de biciclete existentă amenajată pe Calea Aurel Vlaicu și parcul propus, în inima ansamblului studiat prin prezenta documentație
- legătura cu pista de biciclete propusă prin prezenta documentație cu modificarea profilului stradal pe Calea 6 Vânători, pe latura vestică se propune pista cu intenția de a crea legătura pe Calea Aurel Vlaicu
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi
- În incintă se vor amenaja locuri de parcare conform HGR525.

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

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

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

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

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 privind regimul drumurilor, STAS 10144/3, SR10144-4

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

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

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

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

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

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire în dreptul Autogarii / Mall Atrium

7.2. ACCES CAROSABIL IN INTERIORUL PARCELEI

Este detaliat pe fiecare UTR in parte in Cap IV a prezentului RLU

7.3. CIRCULATIA PIETONALA

În incintă se vor amenaja de-a lungul străzilor din UTR M, Lc trotuare pe ambele sensuri de circulație cu excepția zonei învecinate cu Li, în UTR Li se permite amenajarea trotuarelor la nivelul carosabilului cu restricționarea vitezei de circulație la 5km/ora

7.4. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Alcătuirea profilelor transversale se realizează în conformitate cu STAS 10111/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces. În incintă, datorită funcționii propuse, drumurile de acces și platformele carosabile vor avea o îmbrăcăminte din beton și vor fi proiectate de un inginer de specialitate.

7.5. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Datorită planeității relative a terenului nu sunt necesare intervenții majore de sistematizare verticală. La elaborarea soluției s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea construcție propusă, corelate cu amenajarea terenului studiat.
- Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață
- Reducerea la maximum a volumului de terasamente necesare pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a terenului.

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

7.6 PARCAJE

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 și Anexei 5 la R.G.U.

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

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor, dar se permite amplasarea acestora și la niveluri subteran și supraterane a construcțiilor propuse.

Pe parcelele cu funcțiuni mixte, clădirile vor fi realizate sub forma unor dale urbane, la P, 1E și cel mult 2E se realizează o construcție ce ocupă maxim 70% din suprafața parcelei, la aceste niveluri se amenajează spații comerciale și de prestări servicii și locuri de parcare, peste care se mai pot ridica structuri ce pot ajunge până la regimul maxim de înălțime S/D+P+8E+Er. Spațiul rămas liber pe terasa dintre aceste structuri va fi amenajat peisager cu masa vegetală cu dimensiuni mici și medii, de asemenea din această zonă de terasa verde se pot realiza spații cu funcțiunea de alimentație publică.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcelă sau în parcaje situate la maxim 500m distanță.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50mp de arie utilă.

Este permisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale, grupate câte minim 3 unități.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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.

8.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de 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.

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

8.1.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a zonei reglementate prin prezenta documentație se asigură din rețeaua de apă existentă în zonă pe str. Calea Aurel Vlaicu/Calea 6 Vânători/strada Rarău și în funcție de soluția tehnică de pe strada Izoi, prin extinderea rețelei orașului prin conducte de PE HD D=160mm și se prevăd cu apometre, filtre și robinete de închidere, apometru principal, apoi în incintă se prevede câte un bransament cu cămin de apometru la fiecare imobil.

Clădirile ce se vor construi în zonă se vor racorda la rețeaua principală prin cămine de bransamente ce vor fi prevăzute cu apometre, filtre și robinete de închidere, cu diametre cuprinse între 32 și 75 mm.

Atât rețeaua principală cât și celelalte conducte de alimentare cu apă rece se vor executa din țeava de PEHD, minim PN6

Pe rețeaua de apă se prevăd hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm, amplasați la distanța maximă de 120 m.

Hidranții de incendiu Dn 80 mm, amplasați pe rețeaua de apă vor asigura acest debit exterior de incendiu și rețeaua va fi de joasă presiune. Presiunea minimă din rețea va fi **1,6 bar**

Stingerea incendiilor se va putea realiza cu hidranți exteriori și hidranți interiori unde este cazul (în funcție de tipul clădirii), debitul și presiunea fiind asigurate de Compania de apă Arad sau de stațiile de pompare proprii.

8.1.2. Canalizarea ape uzate menajere

Rețeaua de canalizare menajeră a municipiului se extinde prin realizarea a racordurilor la rețeaua de canalizare a localității din Calea 6 Vânători/Calea Aurel Vlaicu/strada Rarău, va fi realizată din țeavă PVC, SN4, De 315 mm în lungime de aproximativ L = 500 m, din strada Rarău va fi realizată din țeavă PVC, SN4, De 315 mm în lungime de aproximativ L = 400 m.

În incinta P.U.Z.-ului rețeaua de canalizare va fi conform proiectului de edilitare secțiunea canalizare ape uzate menajere. În incinta PUZ-ului se realizează câte un racord de canalizare menajeră la fiecare imobil. Apele uzate vor fi colectate de la clădiri, apoi ajung în rețeaua de canalizare din incinta P.U.Z. Conductele vor fi din țeavă PVC SN4 De 200 – 315 mm.

8.1.3. Canalizare pluviale

Apele pluviale se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu/ Calea 6 Vânători/ Strada Rarău

Rețeaua de canalizare se extinde prin realizarea a două racorduri în rețeaua de canalizare a localității din Calea 6 Vânători, va fi realizată din țeavă PVC, SN4, De 400 mm în lungime de aproximativ L = 500 m; din strada Rarău va fi realizată din țeavă PVC, SN4, De 400 mm în lungime de aproximativ L = 400 m.

Apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere, apoi ajung în rețeaua de canalizare pluvială proiectată prin conducte din țeavă PVC SN4 De 250 – 400 mm

8.1.4. Alimentarea cu energie electrică

În zona propusă există instalații electrice de distribuție la nivel de 20 kV aparținând E-distribuție Banat SA capabile să acopere consumul zonei propuse:

1. LES 20 kV din Stația 110/20/6 kV UVA ce alimentează PTA nr 3020 - str. Roșiori;
2. LES 20 kV din Stația 110/20/6 kV UVA ce alimentează PTZ nr. 3212 - str. Izoi, Arad;

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Ținând cont de dispunerea în teren a ansamblurilor de locuințe din zona studiată și de puterile electrice de consum, pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se prevăd următoarele lucrări:

- Realizare rețea LES 20 kV buclată din LES 20 kV existent ce alimentează PTAb nr. 3020 respectiv din LES 20 kV existent ce alimentează PTZ nr. 3212 în vederea alimentării noilor Posturi de Transformare în Anvelopa de beton PTAb 20/0,4 kV din care se vor alimenta consumatorii. LES 20 kV se vor realiza în profile de cablu de tip B în zona spațiului verde, zona asfaltată sau zona pavată cu elemente prefabricate, se vor folosi cabluri de Al de tip ARE4H5EX 3x1x185 mmp conform DC4385 ce vor fi montate în tuburi de protecție cu Dn = 160 mm conform DC 4235, și DC 4247, peste tubul de protecție se va așeza un strat de nisip sort mărunț în grosime de minim 0,2 m peste generatoarea tubului ce se va compacta, apoi va fi realizată o marcare cu banda avertizoare inscripționată după care se va executa umplutură compactată, respectiv aducerea terenului afectat la starea inițială.

- Montare PTAB 20/0,4 kV inseriate pe rețeaua de LES 20 kV, amplasate astfel încât să se realizeze o cât mai bună echilibrare a rețelelor de LES 0,4 kV ce vor alimenta consumatorii, PTAb vor respecta standardele E-Distributie Banat SA referitoare la construcție DG 2061 ed. 02 respectiv la echipare conform DY 803. posturile de transformare în anvelopă de beton vor fi echipate cu 2 buc celula de medie tensiune MT, aparat prefabricat 24 kV în anvelopă metalică IMS izolat în SF6 comandă motorizat, 24 kV, 16 kA tip 1LE 162322 DY 803/416 RO și 1 buc celula de medie tensiune MT, aparat prefabricat 24 kV în anvelopă metalică IMS izolat în SF6 comanda manuală, 24 kV, 16 kA tip T 162320 DY 803/216 RO, transformatoare de putere 20/0,4 kV, coloane de MT și jt, trafo de putere 20/0,4 kV cu pierderi reduse conform DT796 RO ed.3, tablouri de JT echipate cu întrerupătoare tetrapolare.

- Se vor realiza LES 0,4kV din PTAb până la ansablurile de locuințe în vederea alimentării cutiilor de distribuție stradală de unde se vor alimenta coloanele colective pentru FDCCP-urile respectiv coloanele individuale pentru alimentarea BMPT-urilor în care se vor monta grupurile de măsură pentru fiecare consumator în parte. LES 0,4 kV se vor realiza în profile de cablu de tip A și B în zona spațiului verde, zona asfaltată sau zona pavată cu elemente prefabricate, se vor folosi cabluri de Al de tip ARE4RX 3x150+95N mmp respectiv ARE4RX 3x240+150N mmp conform DC 4146 pentru alimentarea cutiilor de distribuție stradală, respectiv cabluri de Al de tip ACYY 3x50+25 mmp, ACYY 4x16 mmp pentru alimentarea FDCCP respectiv BMPT, acestea vor fi montate în tuburi de protecție cu Dn = 63-125 mm, peste tubul de protecție se va așeza un strat de nisip sort mărunț în grosime de minim 0,2 m peste generatoarea tubului ce se va compacta, apoi va fi realizată o marcare cu banda avertizoare inscripționată după care se va executa umplutura compactată, respectiv aducerea terenului afectat la starea inițială. Coloanele electrice colective respectiv individuale montate în interiorul clădirilor se vor monta în structuri demontabile astfel să fie posibil accesul respectiv înlocuirea cablurilor fără a necesita lucrări de reparații la clădiri. FDCCP-urile respectiv BMPT-urile vor fi monofazate sau trifazate, vor respecta standardele E-distributie Banat SA FT124MAT, FT133 MAT, FT134 MAT și vor fi construite din policarbonat armat cu fibră de sticlă, vor avea compartiment corespunzător echipamentelor de măsură aparținând E-Distributie Banat, compartiment sigilabil respectiv compartiment beneficiar unde vor fi legate plecărilor spre consumatori nesigilabil, în acest din urmă compartiment făcându-se delimitarea dintre instalațiile E-Distributie Banat respectiv consumatori.

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

8.1.5. Telecomunicații

Pentru racordul imobilelor la rețeaua telefonică, rețeaua CATV și întreconectarea la rețeaua de date și internet precum și la sistemele de semnalizare efracție și incendiu proiectul prevede o canalizație telefonică.

Canalizația permite instalarea succesivă de noi cabluri, înlocuiri sau desființări de cabluri, fără desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, și fără perturbații în circulația rutieră.

Totodată canalizația asigură protecția mecanică a cablurilor, protecția contra coroziunii sau contra potențialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizației telefonice s-a ținut cont de capacitatea rețelelor de cabluri ce urmează a fi instalate precum și de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri în viitor s-au înlocuirea unor cabluri pe anumite secțiuni. Pentru a acoperi întreaga suprafață s-a prevăzut o canalizație perimetrală în forma de inel cu legături transversale. În vecinătatea nodului de comunicații (NOC) unde se concentrează toate cablurile de curenți slabi s-au prevăzut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifică în 2 direcții continuând mai departe cu camere de tragere de tip "B" (mijlocii) pe câteva secțiuni după care se prevăd camere de tragere tip "Y" (mici). Canalizația se va realiza cu conducte HDPE.

Numărul de conducte pe fiecare secțiune în parte se va preciza după realizarea proiectului de rețele de cabluri de curenți slabi.

8.1.6. Rețea de cabluri telefonice

Pentru realizarea comunicației s-a prevăzut o rețea de cabluri telefonice, racordate la un repartitor central montat în corpul administrativ. Cablarea se va realiza cu cablu în gel, tip TU2Y(fs)FL2Y pentru fiecare locație alocându-se câte 5 perechi. Două perechi se vor utiliza pentru telefonie, 2 perechi pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu și efracție și 1 pereche va fi rezervă.

8.1.7. Rețea transmisii date

Pentru transmisiile de date se prevede o rețea exterioară LAN în topologie stea, cu fibră optică. În pavilionul administrativ unde va fi NOC-ul (nodul de comunicații) se va instala switch-uri de fibră optică 100/1000Mb iar la fiecare locație se va instala câte un switch cu porturi RJ45 de capacitatea necesară și uplink de 100/1000Mb pe FO.

Pentru fiecare locație se va aloca câte 2 fibre. Distribuția se va realiza prin joncțiuni instalate în camerele de tragere. Legătura locală între switch-uri și abonați se va realiza cu cabluri FTP.

8.1.8. REȚEA CA-TV

Rețeaua CATV urmărește același traseu ca și celelalte 2 rețele. Tipul de distribuitor se va alege în urma calculului de atenuare al rețelei CATV. Se vor proiecta 2 rețele paralele una cu semnal TV de la furnizor (TV prin cablu) și cealaltă cu semnal de la antenele montate pe clădirea administrativă.

Scăderea semnalului se compensează prin amplificatoare. Tipul cablului folosit va fi PRG 11. De asemenea se prevăd amplificatoare și distribuitor pentru ambele rețele.

8.1.9. Racorduri Exterioare

Sunt necesare următoarele racorduri exterioare :

1. Racordul rețelei telefonice de incintă la furnizorul zonal (ex. Digi, Telecom)

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

2. Racordul rețelei CATV la rețeaua furnizorilor de semnal TV prin cablu.
3. Racordul rețelei de date la internet.

8.1.10. Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la distribuitorul local pe baza unui proiect realizat de către un inginer autorizat

8.2. 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.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelare

Parcelarea este operațiunea de divizare a suprafeței de teren în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrările de parcelare cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legate de igienă și protecția mediului.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului, în plansele U02 și U03 sunt descrise formele propuse a parcelelor propuse, dar acestea se vor putea dezmembra astfel încât fiecare corp de clădire /tronson/drum etc, loc de parcare etc împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori/proprietari, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare.

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

UTR Li – Locuințe individuale și colective mici

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S/D+P+1e/M/Er (10metri la coamă).

UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotari si spatii pentru servicii sau comerciale la parter.

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+10+Eretras niveluri (H maxim = 42metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat

UTR M - Zona cu funcțiuni mixte

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+8+Eretras niveluri (H maxim = 36metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Cota maxima constructii raportat la CTN este propusă respectând condițiile Avizului AACR

UTR LC : 42m, Hmaxim=151.50mN

UTR M : 36m, Hmaxim=145.50mN

UTR Li : 10m, Hmaxim=120.00mN

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.

9.2.1 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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejmuirilor. 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 împrejmuirilor.

9.2.2 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:

UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotari si spatii pentru servicii sau comerciale la parter cu regim maxim de înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+10+Eretras; (H maxim = 42metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

POT maxim = 40%. CUT maxim = 3,5.

UTR Li - Locuinte individuale si colective mici cu regim maxim de înălțime a clădirilor S/D+P+1e/M(Er) (10metri la coama).

POT maxim = 40%. CUT maxim = 1,20

UTR M – zona cu funcțiuni mixte destinată locuirii colective și funcțiunilor complementare, comerțului și prestărilor de servicii

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+ 8+Eretras. (H maxim = 36metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

POT maxim = 70%. CUT maxim = 3,5.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „U02 Planșa de Reglementări Urbanistice – zonificare Etapa 1” și „U03 Planșa de Reglementări Urbanistice – zonificare Etapa 2” , limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea indicilor maximi P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

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

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

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 Spații verzi

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

Se vor asigura spații verzi înierbate din suprafața totală a a incintei reglementate conform reglementarile pe fiecare UTR in parte

UTR Li

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5m) pentru fiecare 100mp de teren.

Se va asigura un procent de 25%, din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate

UTR Lc

Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol aparținând apartamentelor de la primul nivel.

Se vor asigura minim 20% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR Lc, dar suprafața ocupată de spații verzi nu va fi mai mică de S_v ,

unde

$$S_v = \text{Nr. persoane} \times 2\text{m}^2$$

UTR M

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcări aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat cu locuințe.

Se vor asigura 10% spații verzi libere și/sau plantate, din totalul parcelei.

Vor fi considerate spații verzi terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1m în înălțime, și a căror coronament depășește 50cm.

La calculul procentul de suprafețe verzi se va putea include și zona aflată sub incidența UTR ZV doar în următoarele condiții:

- obiectivul să nu se afle la o distanță maximă mai mare de 500m față de limita UTR ZV;
- minim 50% din suprafața de spațiu verde necesară să fie asigurată pe parcelă;

10.2. Împrejmuiri

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

Împrejmuirile propuse vor putea fi de trei tipuri:

- provizorii, pe durata executării lucrărilor de construire, care se recomandă să se realizeze / păstreze pe toate laturile;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor; sau asigurarea intimității spațiului semipublic
- transparente și semitransparente pentru celelalte cazuri.

Împrejmuiri pe limitele de proprietate sunt permise doar pe laturile vest, nord, sud și est și se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,50 m.

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.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Se vor constitui Unități teritoriale de referință conform Planței de Reglementări urbanistice aferente prezentei documentații urbanistice, UTR denumite astfel: UTR LI, UTR LC, UTR M, UTR ZV (Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC)

Regulile pentru fiecare UTR sunt detaliate în continuare.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

IV. Regulament pentru Unitățile teritoriale de referință

IV.1. UTR Li - Locuințe individuale și colective mici

Art.1. Utilizări admise:

Locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, imprejmui, plantații; amenajări exterioare

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Art.3. Utilizări interzise

Se interzic orice construcții funcțiuni în afara celor menționate la Art. 1 și Art.2.

Art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții: locuințe izolate – front minim 12m, suprafața minimă 300mp; locuințe cuplate – front minim 10m, suprafața minimă 250mp; locuințe înșiruite – front minim 8m, suprafața minimă 150mp.

Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament stradal

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, imprejmui, etc.)

Aliniamentul, limita zonei edificabile, alinierea fațadelor este detaliat în planșele anexate documentației „U02 Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare Etapa 1” și „U03 Planșa de reglementări urbanistice – Zonificare Etapa 2”.

Se admite construirea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească 3,5m înălțime maximă și lățime de 6m, să nu optureze sau afecteze fațada clădirii ci va trebui să se înregistreze în același stil arhitectural, să nu se lase calcane vizibile;

Pentru alte funcțiuni se va construi retras față de aliniament cu minim 5,0 mm.

Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2.0 metri;

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Art.7. Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute.

Art.8. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $S/D+P+1e/M(Er)$ (10metri la coamă).

Art.10. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile vor avea arhitectură și finisaje moderne. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Art.11. Condiții de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; branșamentele vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.12. Spații libere și spații plantate

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5m) pentru fiecare 100mp de teren liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor.

Se va asigura un procent de 25%, din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.

Art.13. Imprejmuiri

Imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max. 0,60m și o parte transparentă care poate fi dublată cu gard viu.

Imprejmuirile spre limitele de separare ale parcelelor cu înălțime de maximă de 2.5 m.

Art.14. Indicatori urbanistici.

POT maxim = 40%. CUT maxim = 1,20

Art.15 Lucrări de unificare și parcelare

Se permite unificarea parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

IV.2.1. UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter.

Art.1. Utilizari admise:

Locuințe colective cu apartamente, garaje, parcări, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

Se admit spații comerciale mici, cabinete medicale și alte dotări sau servicii în spații situate la primul nivel al imobilelor de locuit.

Art.3. Utilizări interzise

Se interzic orice construcții cu funcțiuni în afara celor menționate la Art. 1 și Art.2.
Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari. Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor

Art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Parcelarea ulterioară a fost stabilită conform pieselor desenate. Se permite dezmembrarea și unificarea ulterioară a terenurilor.

Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mică decât lățimea parcelei perimetral zonei UTR ZV. Această dispunere a parcelelor este propusă pentru a valorifica ambientul propus.

Art.5. Amplasarea clădirilor 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, împrejurimi, etc.)

Aliniamentul, limita zonei edificabile, alinierea fațadelor este detaliat în planșele anexate documentației „U02 Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare Etapa 1” și „U03 Planșa de reglementări urbanistice – Zonificare Etapa 2”.

Clădirile se vor dispune în regim închis, cuplat sau izolat și se vor retrage

- de la frontul stradal cu minim 5.0 metri, cu condiția ca distanța până la construcții existente amplasate vis-a-vis, peste drum, să fie egală cel puțin cu înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet permițând realizarea de etaje retrase la clădiri

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

Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim 5.0 metri, cu excepția laturii sudice și vestice a parcelelor P11-P12 unde se permite edificare pe limita de proprietate a construcțiilor cu $H_{maxim}=3m$ pentru gararea vehiculelor

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

Art.8. Restricții cu caracter special

Conform Ordinul ANRE nr. 239/2019 și Legii 123/2012 zona de protecție și de siguranță a LEA 110kV este 37m și pentru Stația de transformare 110/20/6kV este 20m;

NU SE VOR AMPLASA CLĂDIRI ÎN CULOARUL LINIEI DE 110kV (37m), adică 18,5m dist. mas. de la axul LEA ex. stânga-dreapta, respectiv 20m de la împrejmuirea Stației pe fiecare latură a acesteia, cf. adresei SPLAB nr. 119637/16.06.2020;

Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngreșească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 110kV ex. și cel mai apropiat elem. al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan oriz. între traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) și cel mai apropiat elem. al fundațiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

Dist. min. măsurată pe verticală în zona LEA, între cond. inferior al LEA și partea carosabilă după amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;

Stâlpii LEA 0,4 kV se vor menține la min. 0,2 m față de bordura la traversare și apropiere;

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Dist. de sig. (apropiere) între bordura drumului spre trotuar și LES ex. se menține la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. în ax drum va fi min 1m; Tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0,5 m;

Dist. min. măsur. pe oriz. (TRAVERSARE) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stp. LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stp. (PE 106/2003);

Dist. min. măsur. pe oriz. între conducta subterană de apă pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 110kV, LEA 20kV ex., să fie 2m, cf. NTE 003/04/00;

Dist. de sig. măsur. în plan oriz., (APROPIERE) între conducta subterană de apă, canal pr. și LES 20kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE007/08/00;

Dist. de siguranță măsur. în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta subterană de apă, canal pr. și LES 20kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00;

Dist. min. pe oriz. între peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;

Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. în plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;

Dist. de sig. în plan oriz., la apropiere, între peretele conductei subterane de gaz și LES, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va măări la 1,5 m dacă LES este protejat în tub, NTE 007/08/00;

Reguli cu privire la iluminatul public

Iluminatul public în incintă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții. Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

Cota maximă construcției raportat la CTN este propusă

UTR LC : 42m, Hmaxim=151.50mN

UTR M : 36m, Hmaxim=145.50mN

UTR Li : 10m, Hmaxim=120.00mN

Art. 9. Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Art. 10. Staționare autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcela sau în parcaje situate la maxim 500m distanță.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50mp de arie utilă.

Art.11. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+10+Eretras; (H maxim = 42metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

Art.12. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile vor avea arhitectură și finisaje moderne.

Art.13. Condiții de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; branșamentele vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 14. Spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol aparținând apartamentelor de la primul nivel.

Se vor asigura minim 20% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR Lc, dar suprafața ocupată de spații verzi nu va fi mai mică de S_v ,

unde

$$S_v = \text{Nr. persoane} \times 2\text{m}^2$$

Art. 15. Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.0 m. și minim 1.80 m, din care soclu opac de maxim 0,60 m, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de condițiile de intimitate față de vecinătăți.

Se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Art.16. Indicatori urbanistici.

POT maxim = 40%. CUT maxim = 3,5.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Deoarece zona centrală a planului urbanistic a fost gândită unitar (ca un sigur sistem ce imbină antropical cu natura), la calcularea indicatorilor urbanistici, respectiv a procentului de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR LC se va lua in considerare și suprafața înscrisă în UTR ZV, acesta fiind o subzonă a UTR LC.

IV.2.2. UTR ZV - Zona spațiilor verzi

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordoneaza UTR-ului LC

Art.1. Utilizări admise

Spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții si activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde.

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

Rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.

Art.3. Utilizări interzise

Se interzic orice alte funcțiuni în afara celor menționate la Art.1 si Art.2.

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației

Art.4. Circulații și accese

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

Art.5. Staționare autovehiculelor

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii. Se recomanda interzicerea staționarii autovehiculelor.

Art.6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă S+P nu mai mult de 3,5m

Art.7. Aspectul exterior al clădirilor

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Art.8. Condiții de echipare edilitara

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Art.9. Spații libere și spații plantate

Conform proiectului de amenajare peisagistică în urma unor studii realizate în prealabil.

Art.10. Împrejmuiri

Se vor realiza conform proiectului de amenajare peisagistică.

Art.11. Indicatori urbanistici.

POT maxim = 10%. CUT maxim = 0,5.

Suprafețele ocupate de clădiri însumate cu cele ocupate de alei betonate (sau asfaltate ori cu dale) nu vor depăși 50% din suprafața UTR – ZV.

*Procentul de ocupare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel de la UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 40%.

*Coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel de la UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 3.5.

IV.3. UTR M - Zona cu funcțiuni mixte

Art.1. Utilizări admise

Instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii, organizații și firme.

Comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite.

Parcaje subterane, la sol și multietajate.

Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

Locuințe colective.

Locuințe cu partiu special cu care pot include spații pentru profesii liberale.

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de

funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea – amplasate la parterul cladirilor.

Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale – dar fără a depăși proporția de maxim 60 % din ADC

Art.3. Utilizări interzise

Se interzic orice construcții, funcțiuni în afara celor menționate la Art. 1 și Art.2.

Art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Parcelarea a fost stabilită conform pieselor desenate.

Se permite dezmembrarea și parcelarea ulterioară a terenurilor

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Art.5. Amplasarea clădirilor 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, împrejurimi, etc.)

Aliniamentul, limita zonei edificabile, alinierea fațadelor este detaliat în planșele anexate documentației „U02 Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare Etapa 1” și „U03 Planșa de reglementări urbanistice – Zonificare Etapa 2”.

Clădirile vor putea fi dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 0 - 5 metri conform Planșei de Reglementări urbanistice.

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

Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform Planșei de Reglementări urbanistice.

Pe limita estică a terenului studiat prin prezenta documentație retragerea minimă va fi 5m sau jumătate din înălțimea clădirii propuse

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Art. 8. Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau ai circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Art.9. Staționare autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

Art.10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este $S/D+P+ 8+Eretras$; ($H_{maxim} = 36\text{metri}$). Numarul de niveluri subterane nu este limitat.

Art.11. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile vor avea arhitectură și finisaje moderne. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art.12. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; branșamentele vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se permite amenajarea gradinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcări aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat cu locuințe.

Se vor asigura 10% spații verzi libere și/sau plantate, din suprafața totală a UTR M, dar suprafața ocupată de spații verzi nu va fi mai mică de S_v ,

unde

$$S_v = \text{Nr. Persoane locatari in apartamente din imobile de locuințe colective} \times 2\text{m}^2$$

Vor fi considerate spații verzi terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1m în înălțime, și a căror coronament depășește 50cm.

La calculul procentul de suprafețe verzi se va putea include și zona aflată sub incidența UTR ZV doar în următoarele condiții:

- obiectivul sa nu se afle la o distanță maximă mai mare de 500m față de limita UTR ZV;

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

- minim 50% din suprafața de spațiu verde necesara să fie asigurată pe parcela sau pe dala urbană;

Art. 14. Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.0 m. și minim 1.80 m, din care soclu opac de maxim 0,60 m., fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de condițiile de intimitate față de vecinătăți.

Se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Art.15. Indicatori urbanistici.

POT maxim = 70%. CUT maxim = 3,5.

V. Circulația juridică a terenurilor

În incinta cartierului se vor realiza o serie de elemente de infrastructură, dotări edilitare și amenajări destinate folosinței colective (respectiv drumuri de acces închise cu bariere, parc, rețele de utilități cu branșamentele aferente ...), care la solicitarea dezvoltatorului/ investitorului vor fi preluate în proprietatea municipiului Arad în scopul includerii în domeniul public de interes local.

Dezvoltatorul/ investitorul va putea solicita preluarea de către municipiul Arad a oricărui astfel de bun destinat folosinței colective numai după finalizarea în condiții legale a tuturor lucrărilor de construire/ amenajare a bunului respectiv și admiterea recepției la terminarea lucrărilor. Prin finalizarea în condiții legale a lucrărilor de construire se va înțelege executarea lucrărilor conform PUZ, în baza unei autorizații de construire valabile și a unui proiect tehnic de execuție întocmit și verificat de specialiști în condițiile legii. Bunurile destinate folosinței colective vor fi preluate în patrimoniul municipiului Arad etapizat, pe măsura finalizării lor (corelată cu etapizarea dezvoltării cartierului), la solicitarea dezvoltatorului și **cu titlu gratuit**.

INTOCMIT

DATA,

arh.dipl. Nagy-Vizitiu Alexandru

martie 2020

arh.dipl. Fodor-Doba Laura

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Anexa 1 – Definirea unor termeni utilizați

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000) .

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definierea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Cornișă - Parte superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z. - R.L.U
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

ambiant (G.M – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

- suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m,
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor,
- spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile
- podurile neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

Îmrejmurile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.

Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Strada – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;

PROIECT NR.: 138/2019

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

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, dotări, comerț și servicii

- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar;
reglementari urbanistice omogene referitoare la
destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

INTOCMIT

DATA,
martie 2020

arh.dipl. Nagy-Vizitiu Alexandru

arh.dipl. Fodor-Doba Laura

PROIECT NR.: 138/2019
FAZA: P.U.Z
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, dotari, comert si servicii

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri
Rezidențiale, comerciale și prestări servicii
AMPLASAMENT: CALEA AUREL VLAICU, nr. 14 Mun. Arad, Jud. ARAD,
FAZA: Plan Urbanistic Zonal
NR. PROIECT: 138/2019
BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
PROIECTANT: S.C. MODULAR SRL
Strada Nicolae Grigorescu nr.7, Municipiul Arad, județul Arad
T:0740166298/ E: laura.doba@ared.ro

2. Etapizarea investiției

2.1. După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z. se vor obține etapizat Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – perioada estimată implementării planului de acțiune: oct.2020-oct.2035

Beneficiarii intenționează să realizeze un ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi :

- clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comert (UTR M, parcele P1,P2,P3,P4,P5,P17,P18)

- clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare (UTR Lc , parcele P07, P08, P09, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16)

- clădiri de locuințe individuale și funcțiuni complementare, (UTR Li, 65 parcele)

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) sistematizare verticală a terenului;

d) platforme parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenții;

e) amenajare spații verzi și plante, parc, locuri de joacă

f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

g) documentația de față propune extinderea zonei reglementate și modificarea zonei Z1 și Z2 din Planul Urbanistic Zonal în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016

2.2. Obținerea Autorizațiilor de construire etapizat pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat noi.2020-oct.2035

2.3. Începerea lucrărilor conform Autorizațiilor de construcții etapizat - estimat noi.2020-oct.2035

PROIECT NR.: 138/2019

FAZA: P.U.Z

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, dotari, comert si servicii

2.4. Incheierea și recepția construcțiilor se va desfășura pe etape de execuție

2.5. Recepția lucrărilor necesare investiției și întabularea în Cartea funciară se va desfășura în etape - estimat ian.2021-oct.2035

În incinta cartierului se vor realiza o serie de elemente de infrastructura, dotări edilitare și amenajări *destinate folosinței colective* (respectiv drumuri de acces inchise cu bariere, parc, rețele de utilități cu bransamentele aferente ...), care la solicitarea dezvoltatorului/ investitorului vor fi preluate în proprietatea municipiului Arad în scopul includerii în domeniul public de interes local. Dezvoltatorul/ investitorul va putea solicita preluarea de către municipiul Arad a oricărui astfel de bun destinat folosinței colective numai după finalizarea în condiții legale a tuturor lucrărilor de construire/ amenajare a bunului respectiv și admiterea recepției la terminarea lucrărilor. Prin finalizarea în condiții legale a lucrărilor de construire se va înțelege executarea lucrărilor conform PUZ, în baza unei autorizații de construire valabile și a unui proiect tehnic de execuție întocmit și verificat de specialiști în condițiile legii. Bunurile destinate folosinței colective vor fi preluate în patrimoniul municipiului Arad etapizat, pe măsura finalizării lor (corelată cu etapizarea dezvoltării cartierului), la solicitarea dezvoltatorului și **cu titlu gratuit**.

Categoriile de lucrări aferente investiției sunt estimate a se realiza în perioada 2020-2035. Costurile aferente realizării investiției sunt în sarcina Beneficiarilor

În timp planul de acțiune poate suferi modificări dacă beneficiarii consideră favorabil .

INTOCMIT

DATA,
mai 2020

arh.dipl. Nagy-Vizitiu Alexandru

arh.dipl. Fodor-Doba Laura

Însușit de beneficiarul / titular documentatie PUZ : Jiva Dan-loan

LEGENDA:

LIMITE:

- Limita Zona Studiala
- Limita teren obiect P.U.Z.
- Limita cadastrala
- Limita Parcela Propusa
- Limita UTR
- Limita Zona Restricti

CIRCULATI EXISTENTE:

- Pietonal
- Carsabili

CIRCULATI PROPUSE IN REGIM PUBLIC:

- Pista de biciclete
- Pietonal
- Carsabili
- Parcari
- Zona carcoabila in regim privat - cu acces limitat

SIMBOLURI:

- Acces auto pe parcela
- Zona Restricti LEA
- LEA 110kV
- Acces conditionat

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA / APROBATA ANTERIOR:

- Zona Locuinte Individuale
- Zona Locuinte Colective
- Zona de Dotari si Servicii (alimentatie publica, pensioane, hotel, restaurant, alte functii)
- Zona Cladir Infrastructura sportiva (stadionul UTA)
- Spatii Verzi
- Zona Industriale

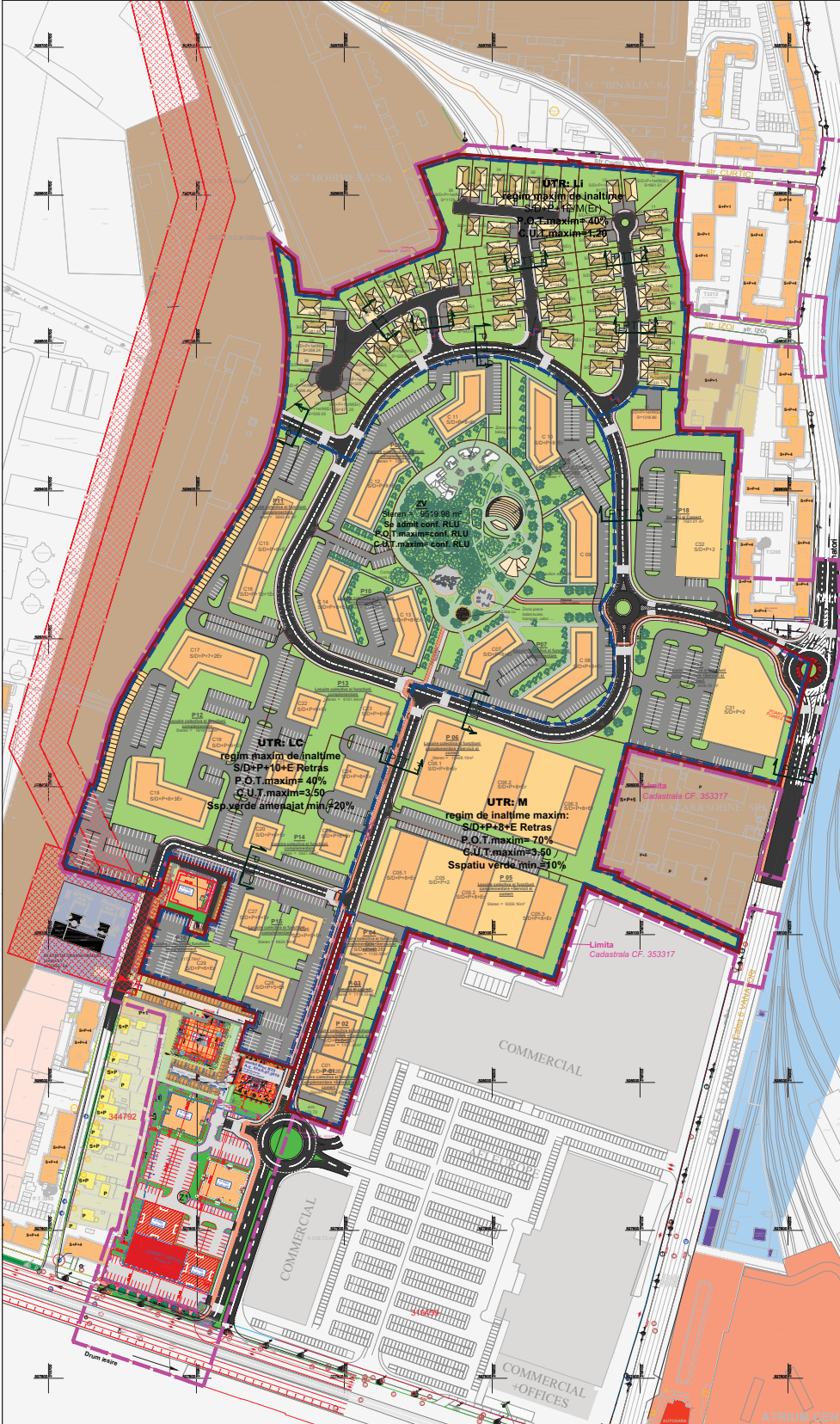
Possibila ocupare a suprafetelor cu:

- Vegetatie sau teren vegetat
- Construcii cu destinatie de locuinte colective sau functii mixte
- Construcii cu destinatie de locuinte individuale si dependente
- Zona cu suprafata soft - nisip, cauciuc - pentru zona de joaca copii

REGIM DE INALTIME

- S Subsol
- D Depasit
- P Parter
- E Numer de etaje permise peste parter
- M Mansarda
- (Er) Etaj retras

Plan Incadrare



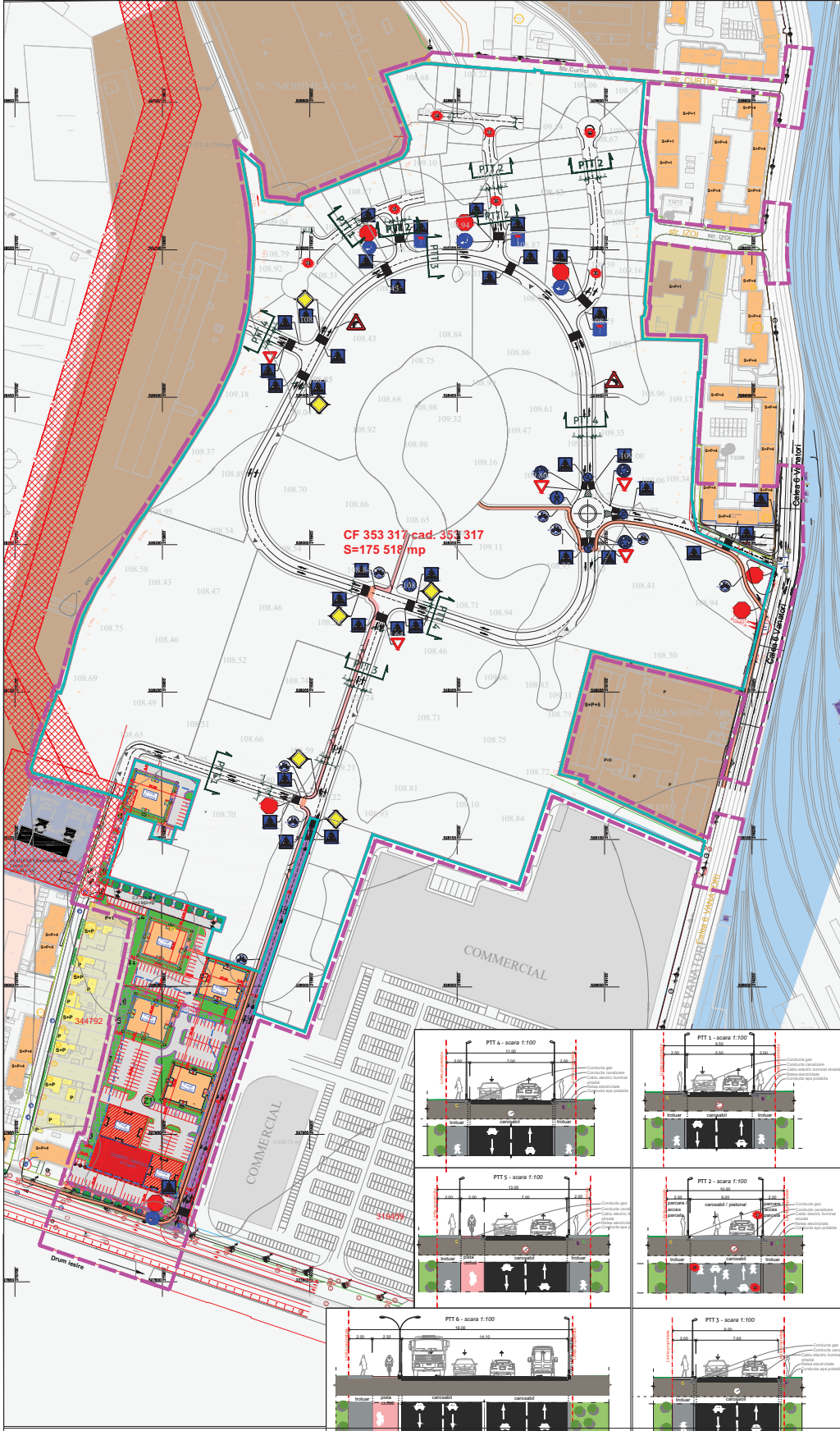
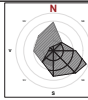
***Plansa de fata este o sugestie a unei posibile mobilarii urbane, NU are caracter de reglementare

PROIECTANT	NOME	SEMNATURA	CEINTA	REFERAT/DEPRETIA NE-DATA
PROIECTANT	SC MODULAR SRL			Proiect de
PROIECTANT	Adresa: Bulevardul Republicii nr. 1, Cluj-Napoca			18/03/2019
PROIECTANT	Adresa: Bulevardul Republicii nr. 1, Cluj-Napoca			Plan de
PROIECTANT	Adresa: Bulevardul Republicii nr. 1, Cluj-Napoca			Plan de
PROIECTANT	Adresa: Bulevardul Republicii nr. 1, Cluj-Napoca			18/03/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

LEGENDA:

- LIMITE:**
 - Limite Zona Studii
 - Limite teren obiect F.U.Z.
 - Limite Parcela Propusa
 - Limite Zona Rezidentiala
 - Plata de biciclete
- SYMBOLURI:**
 - Acces auto pe parcela
 - Zona Rezidentiala LEA
 - LEA: 110kV

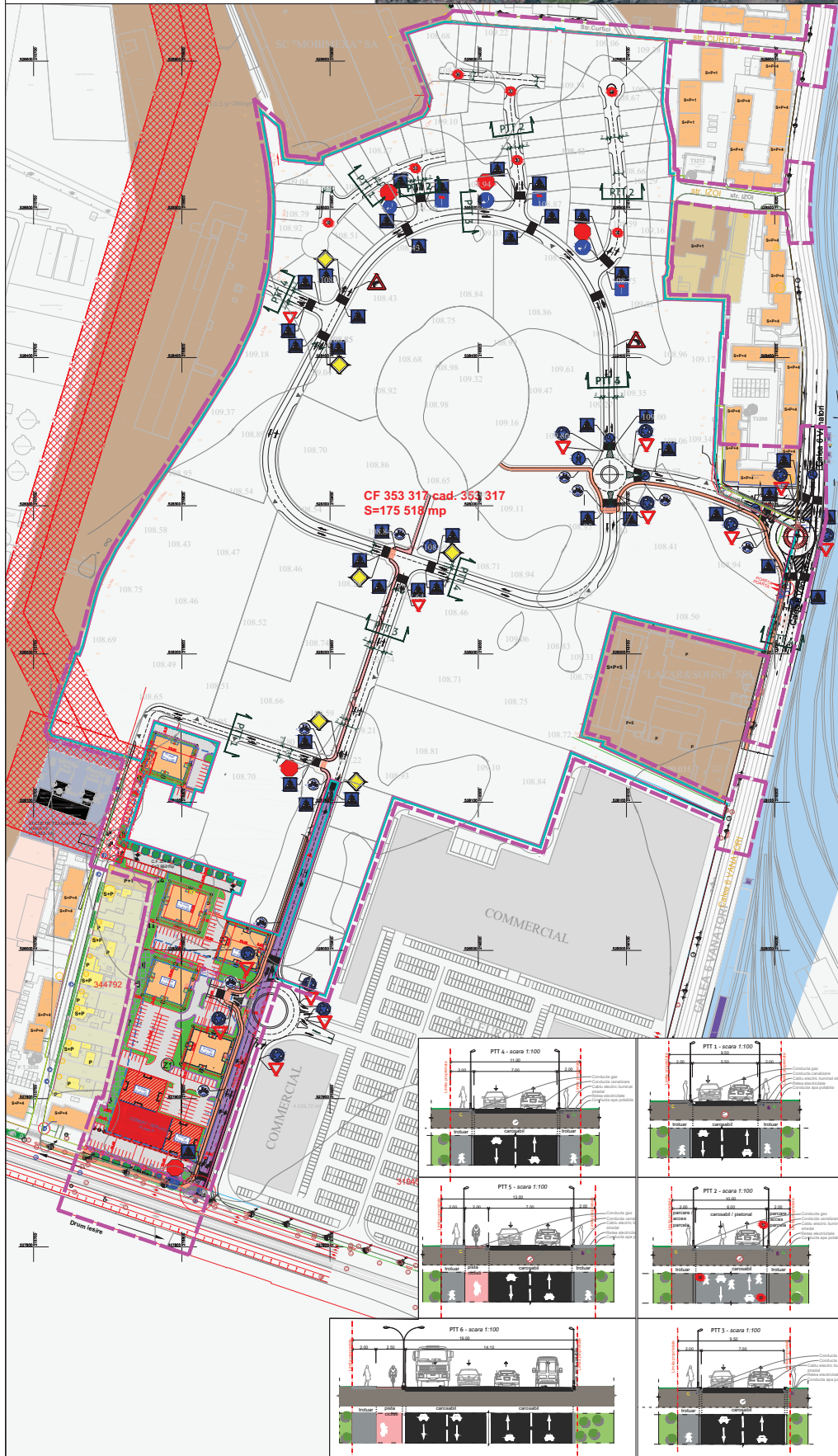
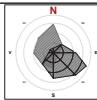


NOTA:
 Strazile propuse sunt strazi de categoria a III-a, strazi ce permit preluarea unui trafic maxime de 360 vehicule-etalon/ora/sens de circulatie conf. Ordin 49/1998

S.C. 'DROMCONS' S.R.L.	PROIECTANT:	DRUM INCINTA MARE	PROIECT NR.
	DESEINAT:	DRUMUL	22/2020
SEF PROIECT:	SCARA:	PLAN CIRCULATII PROPUSE	Faza
PROIECTAT:	1:1000	ETAPA I	PT
DESEINAT:	2020		PLANULUI

LEGENDA:

- LIMITE:**
 - Limite Zona Studata
 - Limite teren obiect F.U.Z.
 - Limite Parcela Propusa
 - Limite Zona Restricta
 - Plata de biciclete
- SYMBOLURI:**
 - Acces auto pe parcela
 - Zona Restricta LEA
 - LEA: 110kV



PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de cladiri rezidentiale, comerciale si prestari servicii

S.C. 'DROMCONS' S.R.L. Cluj-Napoca Str. Republicii nr. 10 Tel: 0364 410000 Fax: 0364 410001 Email: info@dromcons.ro	BENEFICIAR: SC ARBED MANAGEMENT SRL	PROIECT NR: 22/2020
	DENUMIRE PROIECT: DRUM INCINTA MARI	SCARA: 1:1000
SEF PROIECT: Ing. Alina MIHOIEAN	PROIECTANT: S.C. 'DROMCONS' S.R.L.	PLAN CIRCULATI SI PROPUSI ETAPA II
DESENAT: Ing. Alina MIHOIEAN	SCARA: 1:1000	PLANUL CIRCULATI SI PROPUSI ETAPA II

