

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 46544 din 08.08.2013
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46544/A2/30.07.2013 în conformitate cu prevederile Ord.M.D.R.T. 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;
- raportul de specialitate nr. ad. nr. 46544 din 08.08.2013 al Arhitectului -Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit.c) și art.45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent –Construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare și amenajările aferente, locuințe și funcțiuni complementare- , situat în Arad la intersecția dintre Calea Radnei și Str. Pasunii, proiect nr. 283/2013, elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R.. arh. Doriană Balogh, inițiator: SC LIDL ROMANIA SCS,

Suprafață incintă reglementată: 7.551mp

Condiții de construire aprobate - pentru spațiu comercial: regim de înălțime max P+E parțial , POT max:50%, CUT max 0.9;

Pentru zona de locuințe: regim maxim de înălțime: P+2E, POT max 40%; CUT max: 0.95

Art.3. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 2 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către inițiator SC LIDL ROMANIA SCS și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, situat în municipiul Arad la intersecția dintre Calea Radnei și Str. Pasunii; Suprafață teren 7.551mp

Inițiator: LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

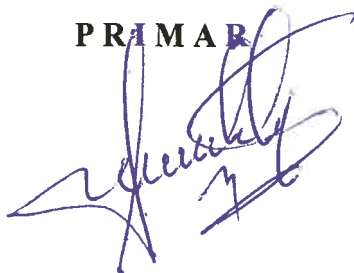
Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA SRL, pr. nr. 283/ 2013

Poiectul propune amenajarea unei zone care are destinația actuală de locuințe și funcțiuni complementare pe suprafața de 7.551mp, din care 5.943 mp în vederea amplasării unui spațiu comercial, pentru vânzarea de produse alimentare și nealimentare, amenajarea zonelor de acces auto, parcărilor aferente și a zonei de circulație pietonală și auto. Construcțiile amenajate pe acest teren pot avea regim de înălțime max P+E parțial , POT max:50%, CUT max 0.9; Pentru diferența de suprafață se propune pastrarea zonei de locuințe și funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG –UTR 28, subzona Lmu28;

Terenul dispune de rețelele tehnico-edilitare existente în zonă: apă, curent, gaz, canalizare.
Se propun două accese auto spre spațiul comercial din str. Radnei, respectiv str. Pășunii.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 907din 29.05.2013 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal.

PRIMAR



RAPORT

Denumire proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Încadrare în localitate: mun. Arad, la intersecția dintre Calea Radnei și Str. Pasunii, zona studiată este formată dintr-un cvartal delimitat astfel:

- Nord: Calea Radnei, zona locuințe și funcțiuni mixte, comerț, servicii
 - Vest: Str. Pasunii, locuințe individuale pe parcelă proprie
 - Sud: Str. Abrud, locuințe individuale pe parcelă proprie
 - Est: curți construcții, locuințe individuale pe parcelă proprie
- Terenul este accesibil dinspre Calea Radnei și Str. Pasunii.

Inițiator: LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA SRL, pr. nr. 283/ 2013

Documentația este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 907 din 29.05.2013 emis de către Primarul Municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Poiectul propune amenajarea unei zone care are destinația actuală de locuințe și funcțiuni complementare pe suprafața de 7.551mp, din care 5.943 mp în vederea amplasării unui spațiu comercial, pentru vânzarea de produse alimentare și nealimentare, amenajarea zonelor de acces auto, parcarilor aferente și a zonei de circulație pietonală și auto. Construcțiile amenajate pe acest teren pot avea regim de înălțime max P+E parțial, POT max:50%, CUT max 0.9; Pentru diferența de suprafață se propune păstrarea zonei de locuințe și funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG –UTR 28, subzona Lmu28;

Terenul dispune de rețelele tehnico-edilitare existente în zonă: apă, curent, gaz, canalizare. Se propun două accese auto spre spațiul comercial din str. Radnei, respectiv str. Pășunii.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile din Legea 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

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

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan



Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –construire spațiu comercial produse alimentare și nealimentare și amenajările aferente, locuințe și funcțiuni complementare

Inițiatorul documentației– **SC LIDL ROMANIA SCS**

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh. Doriană Balogh, Proiect nr.283/2013

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.28254 din 26.04.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC LIDL ROMANIA SCS solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 10.05.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 10.05.2013 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 20.05.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa nr.39748 din 18.06.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC LIDL ROMANIA SCS 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 20.06.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.06.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.07.2013 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.

- În data de 20.06.2013 s-au trimis un număr de 15 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, până la data de 04.07.2013.

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, după cum urmează:

- Dima Gheorghe și Cornelia- str.Dr.I.Suciu bl.7 sc.B ap.13 Arad
- Militar Claudia –str.Pășunii nr.9 Arad
- Vormittag anton și Livia –str.Pășunii nr.8 Arad
- Baba Florica –str.Pășunii nr.6 Arad
- Lupei Ioan și Olimpia – Spl.Gh.Magheru bl.304 sc.E ap.1 Arad
- Șirian Florentin și Carla –str.Pășunii nr.4 Arad
- Blaj Teodor și Maria –str.Pășunii nr.2 Arad
- Lazăr Virgiliu și Ana Maria -Calea Radnei nr.218 ap.1 Arad
- Iurcu Adrian și Doina – str.Săvârșin nr.8 bl.174 ap.1 Arad
- Cotulbea Ceciliu Ciprian și Maria –Calea Radnei nr.153 Arad
- Oieș Ioan și Maria – Calea Radnei nr.155 Arad
- David Gheorghe și Persida –Calea Radnei nr.155A Arad
- Coroiu Horea Traian și Ioana –sat.Horea nr.230, com.Vladimirescu
- Ranca Ioan –Calea Radnei nr.226 Arad
- Ross Ciupuligă Ioan și Floare –str.Abrud nr.70 Arad

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Ranca Ioan în data de 03.07.2013. Nu au fost formulate obiecții.

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

Prin adresa nr.42204 din 02.07.2013 dl. Blaj Teodor ne comunică faptul că va avea pretenții la renovarea casei daca vor apărea fisuri din cauza traficului greu ce va trece prin fata casei.

Au fost transmise copii de pe adresa 42204/02.07.2013 atât beneficiarului cât și proiectantului in data de 05.07.2013, cu solicitarea de a răspunde argumentat.

Prin adresa nr. 44799 din 12.07.2013 SC LIDL ROMANIA SCS răspunde sesizării primite cu precizarea că str. Pășunii este și în momentul de față deschisă traficului greu, iar parcare LIDL va fi construită de așa natură încât traficul prin aceasta nu va genera daune vecinătăților.

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.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 283/ 2013

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Conținut volum: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: Mun. Arad, Jud. Arad, Calea Lipovei nr. 220, Str. Iuliu Maniu nr. 220, 224, Calea Radnei nr. 222, str. Pasunii nr. 3, str. Abrud nr. 72, str. Abrud nr. 74
CF nr. 311751, 304537, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331585, 331596 Arad

Beneficiar:

LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

C.U.I. 15300120

Adresa: sat Chiajna, comuna Chiajna, str. Industriilor, nr. 19, et.1, cam. E05, Jud. Ilfov



FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Ela FALCĂ

B. COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

Urbanism:

Instalații-gaze: ing. Francisc BEGOV
S.C. AQUA PROIECT S.R.L.

Drumuri și sistematizare: ing. Florin COSOVEANU
S.C. PROTON CONSULT S.R.L.

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU
S.C. NORAS PROIECT S.R.L.

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU
S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.

Întocmit: arh. Doriană BALOGH

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPAT**
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**
- IV. CARTE FUNCIARA**
- V. MEMORIU JUSTIFICATIV**
 - 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI:**
 - 2. OBIECTUL STUDIULUI:**
 - 3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:**
 - 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE :**
 - 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**
 - 6. REGLEMENTĂRI EDILITARE:**
 - 7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:**
 - 8. OBSERVAȚII, CONCLUZII:**
 - 9. AVIZE ACORDURI:**

**CERTIFICAT DE URBANISM
EXTRASE DE CARTE FUNCIARĂ
ANTECONTRACTE
CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE
AVIZ AMPLASAMENT ENEL DISTRIBUTIE
AVIZ AMPLASAMENT E-ON GAZ
AVIZ AMPLASAMENT COMPANIA DE APA
AVIZ SECURITATE LA INCENDIU
DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE - AGENTIA NATIONALA PT PROTECTIA MEDIULUI**

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------|
| 1. SITUATIA EXISTENTA | 01A |
| 2. REGLEMENTARI URBANISTICE | 02A |
| 3. REGLEMENTARI EDILITARE | 01ED |
| 4. CIRCULATIA TERENURILOR | 03A |
| 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM | 04A |

ÎNTOCMIT:

ARH. DORIANA BALOGH

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Număr proiect: 283/2013
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Obiectul PUZ consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand propunerea de amplasare a unui spatiu comercial in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA., cu sediul în jud. Ilfov, sat Chiajna, comuna Chiajna, str. Industriilor, nr. 19, et.1, cam. E05.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii este alcatuit din 9 parcele, proprietate privata. Terenul are suprafata totala de 6.264 mp conform Extraselor C.F. nr. 311751, 304537, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331585, 331596 Arad, si 7.551mp conform masuratori. Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, proprietarii fiind Mindroc Simona Mariana, Sabados Teodora Corina, Ples Viorica, Glogovicean Teodor jr., Crisan Ana si sotul Crisan Cornel, Taucean Floarea, Mihalcovici Pascu si sotia Mihalcovici Florita, Nincu Voichita, conform extrase C.F.

Destinatia actuala a amplasamentului studiat este de subzona predominant rezidentiala, inclusa in UTR28 conform PUG Arad, in zona de locuinte si functiuni complementare.

La solicitarea investitorului privat LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA s-a intocmit prezenta documentatie in faza PUZ, prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a incintei in scopul construirii unui spatiu comercial in regim parter, cu produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzarea cu amanuntul. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism (nr. 907 din 29.05.2013) eliberat de Primaria Mun. Arad.

Mentionam ca din incinta studiata, investitia se va realiza pe o suprafata totala de 5.943mp, nu pe toata suprafata incintei, si anume 6.264mp. (7.551mp conf. masuratori). Pentru parcelele de teren aferente imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv nr. 74, se vor face dezmembrari pentru suprafetele de teren de 322mp, respectiv 337mp. Aceste loturi vor fi unificate, iar impreuna cu celelalte parcele destinate realizarii investitiei vor constitui o singura parcela in suprafata de 5.943mp, pana la obtinerea autorizatiei de construire.

Astfel, prin PUZ se propune schimabrea destinatiei zonei aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din zona de locuinte si functiuni complementare – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – Isco28 – subzona constructii comerciale si pastrarea zonei de locuinte locuinte si functiuni complementare – Lmu28, aferenta locuintelor amplasate pe str. Abrud nr. 72 si 74.

Investitorul **LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA** va achiziona aceste parcele de la proprietarii actuali in vederea realizarii proiectului pentru care se intocmeste PUZ si RLU.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi: - construirea unei zone de servicii si comert – spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul cu amenajarile aferente, si mentinerea zonei de locuinte de pe str. Abrud nr. 72 si 74.

- a) Constructii noi:
- Constructii pentru comert – regim de inaltime P+Etaj Partial, Sc max = 2.971,50mp
 - imprejmuire perimetrala
 - Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
 - Platforma carosabila si parcare
 - Constructii tehnico-edilitare necesare punerii in functiune a spatiului comercial
- b) Constructii existente:
- locuinte si functiuni complementare – regim de inaltime P - maxim P+2E+M – conf. Prevederi PUG Arad pentru UTR28;
- c) Racorduri pentru acces carosabil
- d) Alei pietonale
- e) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant. Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unor cladiri si instalatii pentru agrement, sport si alimentatie publica. De asemenea, are ca obiect:

-dimensionarea, functionarea respectiv configurarea arhitecturala a cladirilor, parcajelor si amenajarilor aferente

- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Nr. Crt.	Adresa amplasament	Nr. Carte funciara	Nr. Cad./nr. Top.	Suprafata (mp)
1.	Calea Lipovei nr. 220	311751	Nr. top. 510-511/a/1-Micalaca	861
2.	Str. Abrud nr. 72	304537	Nr. top. 418-419/b	493 (1145 cf.mas.)
3.	Str. Iuliu Maniu nr. 224	325858	Nr. top. 508.509/a-Micalaca	1094
4.	Str. Pasunii nr. 3	325864	Nr. top. 416-417/a.2	554
5.	Str. Pasunii nr. 3	331663	Nr. top. 416-417/a/1/2	104
6.	-	325866	Nr. top. 508.509/b	1094
7.	Str. Iuliu Maniu nr. 220	331658	Nr. top. 510-511/a/2	356
8.	Str. Abrud nr. 74	331585	Nr. top. 418-419/a-Micalaca	496 (1131 conf. mas.)
9.	Str. Pasunii nr. 1	331596	Nr. top. 511/b	1212
Total:				6.264mp (7.551mp cf. mas.)

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Surse de documentare elaborate anterior PUZ

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

1.3.2. Surse de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic elaborat de S.C. GEOPROIECT SR.L.
- Documentația cadastrală
- Avize și acorduri

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

1.3.3. Alte surse de informații utilizate

- rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 907 din 29 mai 2013, emis de Primăria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Micălaca este un cartier al orașului Arad. Apreciat ca fiind cartierul cel mai populat din oraș, cu o populație estimată la aproximativ 50.000 locuitori. Inițial a fost o comună, fiind ulterior înglobat în orașul Arad, devenind un cartier al acestuia.

Terenul care face obiectul acestui studiu este amplasat în municipiul Arad, pe un cvartal cuprins între Calea Radnei, Str. Pasunii și Str. Abrud. Calea Radnei reprezintă o arteră principală de circulație a municipiului Arad, fiind și soseaua de acces dinspre centrul orașului spre ieșirea din partea de est a orașului, care coincide cu drumul european E68.

Pentru terenul studiat nu există prevederi rezultate din studii anterioare.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasată în mun. Arad, în UTR 28, la intersecția dintre Calea Radnei și Str. Pasunii, zona studiată este formată dintr-un cvartal delimitat astfel:

- Nord: Calea Radnei, zona locuințe și funcțiuni mixte, comerț, servicii
- Vest: Str. Pasunii, locuințe individuale pe parcelă proprie
- Sud: Str. Abrud, locuințe individuale pe parcelă proprie
- Est: curți construcții, locuințe individuale pe parcelă proprie

Terenul este accesibil dinspre Calea Radnei și Str. Pasunii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.3.1. Concluzii ale studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost întocmit de S.C. GEOPROIECT SR.L., respectiv de ing. Iaschevici Stefan.

Pentru stabilirea condițiilor de fundare ale amplasamentului, s-au executat: 4 foraje geotehnice (2 de 7m + 2 de 4m) și 7 sondaje de penetrare dinamică tip greu DPH (4 de 7m + 3 de 4m). Totodată s-au luat în considerare și date cunoscute din zonă. Ca date preliminare la investigațiile efectuate, condițiile de fundare se prezintă astfel:

- terenul este plan orizontal cu stabilitatea generală asigurată;
- stratificatia este constituită din:
 - sol vegetal și umplutura cu grosimi 0.5-0.6m, în F4, 1m;
 - un **pachet coeziv**, la început cu argila cafenie brună plastic virtuoasă până la adâncimi de 1.4-1.6m, urmează argila prafoasă cafenie cu intercalatii ruginii, uneori cu calcar alterat, până la 2.2 - 2.4m adâncime; o argila cafenie cu intercalatii ruginii și calcar plastic virtuoasă cu concrețiuni de calcar până la 2.8-3.1m, în F4 până la 3.3m și argila prafoasă cafenie ruginie cu intercalatii cenușii și calcar până la adâncimea finală de investigație = 4m în F3 și F4, ce trece în F1 și F2 la argila prafoasă ruginie cenușie în baza cu intercalatii nisipoase și trecere spre praf argilos până la adâncimi de 4.9-5.0m;
 - **și orizontul nisipos**, alcătuit din nisip de la mijlociu la grosier cafeniu ruginiu cu elemente de pietris în masă și liant, până la adâncimi de 5.7 în F1, 6.0m în F2, urmat de nisip cu pietris cafeniu ruginiu până la adâncimea finală de investigație;
 - penetrările dinamice executate cu penetrometrul greu DPH Geotool Germany semnaleză pentru stratele nisipoase o stare de îndesare "medie".

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de **4.9-5.0m** și s-a stabilizat **la 3.5-3.3m**. Acviferul este ușor sub presiune, iar NH-ul variază în funcție de anotimp și volumul precipitațiilor, nivelul maxim absolut putând fi precizat doar în urma unor studii hidrogeologice. Din datele cunoscute din zonă, apa subterană este din punctul de vedere al agresivității față de betoane, „neagresivă”.

Având în vedere condițiile de fundare ale amplasamentului investigat, precum și caracteristicile constructive și funcționale ale construcției propuse (hală parter cu structura în cadre de beton armat și fundații izolate sub stâlpi, cu bloc și cuzinet turnat monolit), recomandăm o fundare directă, cu respectarea următoarelor condiții:

Adâncimea minimă de fundare pentru hală propusă și corpul administrativ va fi de **1,5 m față de cota terenului actual/natural**.

Terenul/stratul de fundare va fi **argila prafoasă cafenie cu intercal. ruginii pl. virtuoasă**

Dacă se va opta pentru alte adâncimi, cote.., pe alt strat de fundare, se va contacta geotehnicianul.

Adâncimea de fundare se va mai putea adapta la terenul de fundare și după execuția săpăturilor pentru fundații, în funcție de condițiile concrete din teren și situații neprevăzute.

Pentru terenul de fundare corespunzător recomandării de mai sus, în conformitate cu STAS 3300 / 2 – 85, **presiunea convențională de bază** (pentru B = 1,00 m ; Df = 2,00m), în gruparea fundamentală de încărcări: **pconv barat = 280 kPa**

-se vor aplica corecțiile prevăzute în STAS-ul STAS 3300 / 2 – 85, pentru parametrii efectiv proiectați/ lățime și adâncimi finale de fundare

-pentru o adâncime de fundare de **1,5m** față de CTN și o lățime a tălpii fundației de **2,0 m**, presiune convențională de calcul este 230kPa

Pentru cai de acces și platforme stratul de fundare va fi constituit din **argila prafoasă cafenie, plastic virtuoasă**. Înainte de asternerea umpluturilor de balast recomandăm stabilizarea cu balast a stratului de baza. Ca și modul de deformație liniară pentru pachetul coeziv, sub 0.7m adâncime față de CTN, se poate conta pe valori cuprinse între 7800-8300 kPa.

Adâncimea de îngheț-dezghet este **0.7-0.8m**;

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza: **ag=0.16g si Tc=0.7s;**

2.4. Circulatia

Accesul principal in zona studiata se face prin intermediul strazii Calea Radnei, strada cu posibilitati de circulatie atat auto cat si pietonale, cat si cu tramvaiul.

Amplasamentul este delimitat pe latura de nord-vest de strada cu caracter de deservire locala (Str. Pasunii), iar pe latura de nord-est de artera majora de circulatie (4 benzi de circulatie) Calea Radnei. In intersectia dintre str. Pasunii si Calea Radnei exista o banda de viraj dreapta de pe artera majora si o banda de viraj dreapta pe str. Pasunii.

In prezent, exista un acces auto pentru fiecare locuinta existenta pe amplasament. De asemenea sunt realizate trotuare si alei pentru accesul si circulatia pietonilor atat pe str. Pasunii, cat si pe Calea Radnei.

2.4. Ocuparea terenurilor

Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, fiind ocupat de cladiri de locuit pe parcela individuale si anexele acestora.

Zona nu este expusa riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurata. Zona studiată nu este inundabilă.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul este echipat cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale si electricitate.

Pe strada Radnei se gasesc rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cat si gaze naturale, rețele de telecomunicatii si electricitate.

Pe strada Pasunii se gasesc rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cat si rețele de telecomunicatii si electricitate.

2.6. Propuneri privind interventiile.

2.6.1. Alimentarea cu apă

In prezent exista retea de apa rece potabila pe str. Pasunii si pe Calea Radnei, iar constructiile existente au asigurata alimentarea cu apa potabila de la retea stradala publica.

2.6.2. Canalizare menajeră si pluviala

În prezent există pe strada Pasunii si pe Calea Radnei rețea de canalizare menajeră, iar constructiile existente sunt bransate la aceasta retea.

In prezent exista pe strada Pasunii retea de canalizare pluviala.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent există pe strada Calea Radnei, Pasunii si Abrud rețea de alimentare cu gaze naturale, iar constructiile existente au asigurata alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Situatia existentă

Amplasamentul zonei de comert propuse nu este traversat de rețele electrice sau telecomunicatii existente.

In zona studiata exista retea de distributie energie electrica pe str. Pasunii, cat si pe Calea Radnei si str. Abrud.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din cartierele învecinate și din municipiul Arad va beneficia de serviciile oferite de serviciile propuse – comerț. Prin propunerea făcută prin prezenta documentație, schimbarea destinației terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare, în zona pentru instituții publice și servicii de interes general – subzona construcții comerciale, se păstrează caracteristicile urbanistice ale zonei. Edificarea unui spațiu comercial, cu produse alimentare și nealimentare inclusiv vânzare cu amănuntul, ar reduce distanțele parcurse de locuitorii din zona pentru a procura cele necesare, ridicând astfel standardul locuirii în zona. Persoanele care tranzitează orașul sau se îndreaptă spre alte zone vor beneficia, în egală măsură, de serviciile pe care le oferă acest spațiu comercial. Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Opțiunile populației au fost exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUG al Municipiului Arad în UTR 28.

Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială

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

- Utilizări premise în UTR:

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

Pentru zona aferentă locuințelor existente pe str. Abrud nr. 72 și 74 (Z2 – zona locuințe și funcțiuni complementare, conform planșa anexă – 02A Reglementări Urbanistice) se mențin prevederile PUG Arad pentru UTR 28.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

Prin prezentul proiect s-a urmărit realizarea optimă a circulațiilor auto și pietonale în zona, precum și amplasarea imobilului astfel încât să se păstreze perimetrul zonei verzi care să delimiteze și să protejeze vecinătățile. Consecința a faptului că terenul studiat este aproximativ plat, amenajarea incintei se va face astfel încât să se poată asigura, prin pante, scurgerea apelor către rigole, optimizând astfel circulația în incintă și utilizarea în mod corespunzător a zonelor pentru parcaje.

3.4. Circulația

Accesul și ieșirea din incintă se vor face prin realizarea a două cai de acces separate, unul pentru public din strada Calea Radnei și unul pentru aprovizionare din strada Pasunii.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienți), cât și alei carosabile și rampa pentru aprovizionare.

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectand regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incinta de 7,00m latime unde au acces doar autovehicule clienti si de 8.00m latime in zona de acces transport marfa (accesul din strada Pasunii).

Conform art. 5.3.1. din anexa 2 la HG 525/1996, pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficienta locomotorie, cat si cel al locurilor speciale „parinte si copil”.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

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

Se propune construirea unui spatiu comercial conform Plan de reglementări urbanistice anexat și a amenajărilor aferente.

Principala investitie o reprezinta construirea unei zone de servicii si comert – spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul, cu amenajarile aferente.

a) Constructii noi:

- Constructii pentru comert – regim de inaltime P+Etaj Partial, Sc max = 2.971,50mp
- imprejmuire perimetrala pe laturile cu limita de proprietate invecinata cu proprietari privati
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
- Platforma carosabila si parcare
- Constructii tehnico-edilitare necesare punerii in functiune a spatiului comercial

b) Constructii existente:

- locuinte si functiuni complementare – regim de inaltime P - maxim P+2E+M – se mentin prevederile PUG Arad pentru UTR28;

c) Racorduri pentru acces carosabil

d) Alei pietonale

e) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Zona studiată are suprafata de 34.690 mp, interventiile urbanistice în zonă se referă la realizarea celor doua accese carosabile si pietonale, atat dinspre Calea Radnei, cat si dinspre Str. Pasunii, si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiată are suprafata de 6.264 mp conform extrase CF, respectiv 7.551mp conform masuratori. S-au inceput demersurile pentru reglementarea acestei diferente de teren. Interventiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii si comert, si anume a unui spatiu comercial, cu amenajarile aferente. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcaje clienti, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate cu alti proprietari privati.

Mentionam ca din incinta studiata, investitia se va realiza pe o suprafata totala de 5.943mp, nu pe toata suprafata incintei, si anume 6.264mp. (7.551mp conf. masuratori). Pentru parcelele de teren aferente imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv nr. 74, se vor face dezmembrari pentru suprafetele de teren de 322mp, respectiv 337mp. Aceste loturi vor fi unificate, iar impreuna cu celelalte parcele destinate realizarii investitiei vor constitui o singura parcela in suprafata de 5.943mp, pana la obtinerea autorizatiei de construire.

Aria construită totală va fi de maxim 2.971,50 mp, reprezentand 50% din suprafata de teren pe care se realizeaza investitia (si anume 5.943mp). Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectand regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incinta de 7,00m latime unde au acces doar autovehicule clienti si de 8.00m latime in zona de acces transport marfa.

Regimul de înălțime propus este maxim parter+etaj partial.

Imobilul propus, spatiu comercial, va fi o hala cu functiune de comert produse alimentare si nealimentare inclusiv vanzare cu amanuntul.

Se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate in zona – alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, alimentare cu gaz. Se vor mentine racordurile existente pentru locuintele care se mentin, si anume cele amplasate pe str. Abrud nr. 72 si 74.

Suprafata construita total rezultata – maxim 2.971,50 mp pentru spatiul comercial, cu un regim de inaltime maxim Parter+Etaj partial. Se prevede POT maxim propus de 50% pentru zona destinata spatiilor comerciale, respectiv POT maxim de 40% pentru zona destinata locuintelor, si un CUT maxim propus de 0,90.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 36luni.**
- **S teren total = 6.264 mp conf. CF (7.551 mp conf. masuratori)**

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ –

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Spatiu comercial	-	-	2.971,50	39,35
02.	Locuinte individuale si functiuni complementare, anexe	1.780	23,57	563,20	7,46
03.	Circulații Platforme auto si alei pietonale, parcaje	853	11,29	2.674,50	35,42
04.	Zone verzi amenajate, gradini proprietate privata	4.918	65,13	1.281,94	16,98
05.	Constructii tehnico-edilitare	-	-	59,86	0,79
TOTAL GENERAL		7.551	100	7.551	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	23,57	Max 50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,36	Max 0,90

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Spatiu comercial	-	-	2.971,50	50,00
02.	Locuinte individuale si functiuni complementare, anexe	1.117,20	18,78	0	0,00
03.	Circulații Platforme auto si alei pietonale, parcaje	653	10,98	2.377,20	40,00
04.	Zone verzi amenajate, gradini proprietate privata	4.172,80	70,21	297,15	5,00
05.	Constructii tehnico-edilitare	-	-	59,86	1,00
TOTAL GENERAL		5.943	100	5.943	100

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	intravilanul Mun. Arad	intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată	Teren proprietate privată

3.5.1. Criteriai compozitionale și functionale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț, și anume a unui spațiu comercial, cu amenajările aferente. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcaje clienți, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită.

Conform planșa anexa – 02A Reglementări urbanistice, se deosebesc 2 zone funcționale diferite: Z1 – zona construcțiilor pentru comerț (parceta aproximativ dreptunghiulară cu front stradal pe Str. Pasunii și calea Radnei), și Z2 – zona locuințe și funcțiuni complementare (2 parcele aferente locuințelor existente pe str. Abrud nr. 72, respectiv 74).

Construcțiile nou propuse (cele cu funcțiunea comerț) vor avea o suprafață maximă de 2.971,50 mp în total, cu un regim maxim de înălțime maxim Parter+ Etaj parțial, cu un POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 0,90.

Construcțiile aferente zonei de locuințe vor respecta prevederile PUG Arad aprobat pentru această zonă.

3.5.2. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, cu un procent minim de 2-5% în zona de spațiu comercial, și 20% în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Alimentarea cu apă se va face prin bransamentul la rețeaua existentă din str. Calea Radnei, în conformitate cu reglementările din aviz S.C. Compania de Apă S.A., pentru spațiul comercial propus.

Se vor menține bransamentele existente care asigură alimentarea cu apă potabilă pentru locuințele situate pe str. Abrud nr. 72 și 74.

3.6.1.1 Incendiu interior

Datorită suprafețelor clădirilor și regimurilor de înălțime ale acestora nu este necesar dotarea cu instalații interioare de stingere a incendiilor.

3.6.1.2 Incendiu exterior

Datorită suprafețelor clădirilor și regimurilor de înălțime ale acestora nu este necesar dotarea cu instalații exterioare de stingere a incendiilor.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare al apelor uzate (str. Calea Radnei), care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate printr-un sistem de rigole. Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA OO2/2002.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional către rețeaua de colectare ape pluviale existentă în zona, pe str. Pasunii.

Se vor menține bransamentele existente la rețeaua de canalizare menajeră pentru imobilele situate pe str. Abrud nr. 72 și 74.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pe str. Pasunii și pe str. Calea Radnei există în prezent rețele de gaze naturale.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând spațiului comercial propus se solicită realizarea unei noi alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

În prezent alimentarea cu gaze naturale se realizează de la rețeaua stradală existentă, prin bransamente și posturi de reglare măsurare pentru fiecare locuință existentă pe amplasament. Deoarece se va realiza desființarea locuințelor și anexelor corespunzătoare terenurilor de pe str. Pasunii, respectiv Calea Radnei, iar prin comasarea proprietăților vor rezulta 3 consumatori (2 existenți și unul propus), în situația propusă propunem desființarea bransamentelor respective și realizarea unui alt bransament și post de reglare măsurare aferent, pentru spațiul comercial propus. Se vor păstra bransamentele și posturile de reglare măsurare care asigură alimentarea cu gaze naturale a imobilelor situate pe str. Abrud nr. 72, respectiv 74.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în acest scop iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Pentru asigurarea necesarului de putere electrică pentru noul obiectiv se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopă de beton, amplasat la limita proprietății dinspre str. Pasunii.

Postul de transformare se va putea alimenta prin buclarea liniei electrice subterane de medie tensiune existentă pe str. Pasunii. În incintă distribuția energiei electrice între clădiri se va face prin linii electrice subterane.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Deoarece imobilele de locuințe și funcțiuni complementare amplasate pe str. Pasunii și Str. Calea Radnei se vor desființa, se propune și desființarea bransamentelor existente. Se vor păstra cele 2 bransamente care asigură alimentarea cu energie electrică a imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv 74, care vor fi menținute.

3.7. Protecția mediului

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 8632/01.07.2013 emisa de Agenția pentru Protecția Mediului Arad, APM Arad decide ca proiectul nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz.

„Amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate.”

„Luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, prevăzute în anexa I la HG nr. 1076/2004 și a consultării autorităților în comitet special constituit, s-a ajuns la concluzia că planul nu prezintă efecte probabile negative asupra zonelor din vecinătatea amplasamentului studiat.”

„Informarea și participarea publicului s-a realizat astfel:

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declansare a etapei de incadrare a planului conform HG 1076/2004

- anunț privind decizia etapei de incadrare”

„Condițiile de realizarea ale planului prevăzute de APM Arad:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;
- respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu notificată la APM Arad;

a) Protecția calității apelor:

- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin bransarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orasului, existentă în zonă, apa fiind utilizată în scop igienico-sanitar;

- evacuarea apelor uzate se face în canalizarea menajeră a orasului existentă în zonă. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în canalizarea menajeră a orasului se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

- apele pluviale de pe acoperișul clădirii, drumuri, platforme auto și trotuare vor fi evacuate în canalizarea pluvială a orasului existentă în zonă (str. Pasunii sau Calea Radnei). În zona acceselor rutiere ale amplasamentului se va monta un separator de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în canalizarea pluvială a orasului se vor încadra în

prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001;

b) *Protectia calitatii aerului:*

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

c) *Protectia solului si subsolului:*

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);

d) *Gestionarea deseurilor:*

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;

- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;

- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

e) *protectia biodiversitatii – spatii verzi:*

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;

- se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

Prin specificul său activitatea nu este poluantă.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Datorita faptului ca imobilul propus nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva ci doar una comerciala, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata. Deseurile rezultate pe perioada functionarii spatiului comercial, sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate separat de cele de tip amabalaj – en gros. In acest sens se va incheia un contract cu o firma de salubritate. Se vor monta in incinta tomberoane mici pentru clienti si un tarc inchis din grilaj metalic pentru depozitarea gunoiului menajer produs de magazin.

Intreaga suprafata de teren va fi amanajata corespunzator, ata ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale, cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

Se propune amenajarea spatiilor verzi in procent de minim 2%, in conformitate cu prevederile HGR525/1996, si anume: Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului pentru zona destinata constructiilor pentru comert, respectiv 20% pentru zona destinata locuintelor si functiunilor complementare.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Nu exista terenuri proprietate privata de interes judetean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă. Conform extraselor Cf, terenul pe care se va amplasa imobilul propus – spațiu comercial – este proprietatea privată a unor persoane fizice. Investitorul a încheiat antecontracte pentru cumpărarea terenurilor respective. S-au început demersurile pentru achiziționarea acestor terenuri, până la obținerea Autorizației de Construire terenurile vor fi trecute în proprietatea privată a investitorului.

3.8.2. Circulația terenurilor

Terenul care face obiectul prezentei documentații este alcătuit din 9 parcele, proprietate privată. Terenul are suprafața totală de 6.264 mp conform Extraselor C.F. nr. 311751, 304537, 325858, 325864, 325866, 331658, 331663, 331585, 331596 Arad, și 7.551 mp conform măsurători

Folosința actuală este teren intravilan curți construcții, proprietarii fiind Mindroc Simona Mariana, Sabados Teodora Corina, Ples Viorica, Glogovicean Teodor jr., Crisan Ana și sotul Crisan Cornel, Taucan Floarea, Mihalcovici Pascu și soția Mihalcovici Florita, Nincu Voichita, conform extrase C.F.

Investitorul **LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA** va achiziționa aceste parcele de la proprietarii actuali în vederea realizării proiectului pentru care se întocmesc PUZ și RLU, până la faza DTAC.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscriserea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

Principala investiție o reprezintă construirea unei zone de servicii și comerț – spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amanuntul, cu amenajările aferente.

a) Construcții noi:

- Construcții pentru comerț – regim de înălțime P+Etaj Parțial, Sc max = 2.971,50mp
- împrejmuire perimetrală
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- Platforma carosabilă și parcare
- Construcții tehnico-edilitare necesare punerii în funcțiune a spațiului comercial

b) Construcții existente:

- locuințe și funcțiuni complementare – regim de înălțime P - maxim P+2E+M – conf. Prevederi PUG Arad pentru UTR28;

- c) Racorduri pentru acces carosabil
- d) Alei pietonale
- e) Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională. Enumerarea prezentată este obligatorie ca prioritate de intervenție - dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Intocmit,

arh. Dorian BALOGH R.U.R – D E

Urbanism:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 28 AFERENT P.U.Z. - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE SI AMENAJARILE AFERENTE, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic Zonal insoteste, explicitaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea administrației locale nr. 215/2002
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil

- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad – UTR 28 conform PUG Arad.

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

- schimbarea destinației zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din zona de locuințe și funcțiuni complementare – Lmu28 subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în zona pentru instituii publice și servicii de interes general – ISco 28 subzona construcții comerciale
- menținerea destinației zonei, pentru clădirile amplasate pe str. Abrud nr. 72 și 74 – Lmu28
- studierea acceselor și relației cu vecinătățile stanga, dreapta și spate, inclusiv parcelele aflate pe partea opusă a străzii Calea Radnei.

Zona studiată are suprafața de 34.690 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea celor două accese carosabile și pietonale, atât dinspre Calea Radnei, cât și dinspre Str. Pasunii, și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

Incinta studiată are suprafața de 6.264 mp conform extrase CF, respectiv 7.551mp conform măsuratori. S-au început demersurile pentru reglementarea acestei diferențe de teren. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț, și anume a unui spațiu comercial, cu amenajările aferente.

Mentionăm că din incinta studiată, spațiul comercial se va realiza pe o suprafață totală de 5.943mp, nu pe toată suprafața incintei, și anume 6.264mp. (7.551mp conf. măsuratori). Pentru parcelele de teren aferente imobilelor de pe str. Abrud nr. 72, respectiv nr. 74, se vor face dezmembrări pentru suprafețele de teren de 322mp, respectiv 337mp. Aceste loturi vor fi unificate, iar împreună cu celelalte parcele destinate realizării investiției vor constitui o singură parcelă în suprafața de 5.943mp, până la obținerea autorizației de construire.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în zona pentru instituii publice

si servicii de interes general – Isco28 – subzona constructii comerciale si pastrarea zonei de locuinte locuinte si functiuni complementare – Lmu28, aferenta locuintelor amplasate pe str. Abrud nr. 72 si 74.

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
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 8632/01.07.2013 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

„Amplasamentul nu se afla in interiorul sau in vecinatatea ariilor naturale protejate.”

„Luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului, prevazute in anexa 1 la HG nr. 1076/2004 si a consultarii autoritatilor in comitet special constituit, s-a ajuns la concluzia ca planul nu prezinta efecte probabile negative asupra zonelor din vecinatatea amplasamentului studiat.”

„Informarea si participarea publicului s-a realizat astfel:

- anunturi privind depunerea solicitarii de obtinere a avizului de mediu si de declansare a etapei de incadrare a planului conform HG 1076/2004

- anunt privind decizia etapei de incadrare”

„Conditii de realizarea ale planului prevazute de APM Arad:

- se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;

- respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;

a) Protectia calitatii apelor:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila a orasului, existenta in zona, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar;

- evacuarea apelor uzate se face in canalizarea menajera a orasului existenta in zona.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in canalizarea menajera a orasului se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

- apele pluviale de pe acoperisul cladirii, drumuri, platforme auto si trotuare vor fi evacuate in canalizarea pluviala a orasului existenta in zona (str. Pasunii sau Calea Radnei). In zona acceselor rutiere ale amplasamentului se va monta un separator de produse petroliere in vederea preepurarii mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalizarea pluviala a orasului se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001;

b) Protectia calitatii aerului:

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

c) Protectia solului si subsolului:

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);

d) Gestionarea deseurilor:

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;

- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;

- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

e) protectia biodiversitatii – spatii verzi:

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;

- se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

Se va face amenajarea spatiilor verzi in procent de minim 2%, in conformitate cu prevederile HGR525/1996, si anume: Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului pentru zona destinata constructiilor pentru comert, respectiv 20% pentru zona destinata locuintelor si functiunilor complementare.

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice

- Intrucat investitia are destinatia comert, cu suprafata construita mai mare de 600mp, aceasta face obiectul avizarii/autorizarii privind securitatea la incendiu, conform prevederilor coroborate ale legii 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu HGR 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si sau autorizarii privind securitatea la incendiu si cu cele ale OMAI 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind securitatea la incendiu si protectia civila. In vederea obtinerii autorizatiei de construire, se va depune documentatia necesara obtinerii avizului de securitate la incendiu, conform art. 9, alin. (1) din OMAI 3/2011, la sediul unitatii Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta “Vasile Goldis” a judetului Arad.

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

- La zona destinata constructiilor pentru comert se vor amenaja accese separate pentru aprovizionare si consumatori

- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare

- Se vor respecta conditiile impuse de avizul de amplasament emis de Enel Distributie Banat, si anume:

- Se vor respecta normativele PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.) propuse a se construi;
- Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore prize de pamant, etc.
- Distanta minima de apropiere, masurata pe orizontala intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20kV existenta si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constituie traversare, va fi minim 3m sau 6m masurati din axul LEA 20kV, NTE 003/04/00;
- Distanta minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (deschisa), terasa, propusa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4kV ex. echipata cu conductor neizolat, va fi 1m, PE 106/2003:
- Distanta masurata pe verticala in zona de acces intre conductorul inferior al LEA 20kV, LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 7m, respectiv 6m pentru LEA 0,4kV, NTE 003/00/00, PE 106/2003;
- Distanta minima de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare auto si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului), NTE 003/04/00;
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT ARAD Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale , pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc care putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone;
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz.

Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.

- Se vor respecta condițiile impuse de avizul de amplasament emis de E-on Gaz Distribuție SA, și anume:

- pentru dezafacerea bransamentelor existente se va solicita aprobare din partea S.c. Eon Gaz Distribuție SA Centru Rețea Arad;

- în cazul în care pe parcursul derulării lucrărilor se vor întâlni rețele de gaze naturale neprecizate pe planul de situație, constructorul va solicita prezenta delegatului E-on Gaz Distribuție Centru Rețea Arad, pentru stabilirea măsurilor ce se impun, lucrările fiind reluate numai după aplicarea acestor măsuri. Pentru identificarea corectă a poziției bransamentelor de gaze naturale se va avea în vedere că acestea sunt executate perpendicular pe rețeaua de distribuție, având ca punct de reper posturile de reglare amplasate la limita de proprietate.

- la executia lucrărilor, constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1, cap. 3 din Normativele tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale din 2008.

- se vor respecta art. 3.11 și 3.12 din "Norme Tehnice pentru Proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale" NTPEE-2008 privind conductele pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etansare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Intersecția traseului conductelor de gaze naturale cu alte conducte subterane existente se vor executa perpendicular pe axul lucrărilor traversate (sau în cazuri obligate la un unghi nu mai mic de 60°).

- se vor respecta prevederile legii 123/2012 Cap. XIV art. 190.

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă executia lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. - Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă –subzona LMu28;

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2 - Amplasarea față de drumurile publice:

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

– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

6.3. - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

Nu este cazul

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

Nu este cazul

6.5. - Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

6.6. - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate retrase față de frontul stradal de pe Calea Radnei, cu minim 10m pentru zona destinată construcțiilor pentru comert;

6.8. - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 2,00m;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la sitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

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.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

– beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică atunci când se va realiza;

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

–

-Condiții și restricții impuse de avizator:

Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice la obiectiv se precizeaza de operatori in avizul de Solutie Tehnica.

- Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- 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 bancare 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 dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;
- subzona: LMu28

- Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – Isco 28 - P, P+1 maxim

Subzona Z2 – Lmu28 - P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

- Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- Z1- subzona ISco28 – construcții pentru comerț 50%

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

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

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

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

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

La construcțiile noi:

– construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;

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

Împrejmuiri:

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

– Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

– Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

– În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

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

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

Este permisă renunțarea la împrejmuirile spre de frontul stradal la clădirile cu destinație comert.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația comert/servicii - ISco

Subunități:

ISco28– Comert/servicii

Lmu28– Locuinte si functiuni complementare

Cp – Cai de comunicatie pietonala

Cc – Cai de comunicatie carosabila

P – Parcaje

SP – zone verzi amenajate

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

S - Zona servicii propuse- cladiri si instalatii pentru agrement, sport si alimentatie publica

Cp - circulații pietonale

P – alei carosabile și parcaje amenajate

SP – zone verzi amenajate înierbate și cu plantație de înălțime medie; acestea sunt dispuse pe perimetrul clădirilor

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevazută în **P.U.Z. este UTR 28**, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

**Proiectant,
Arh. Doriană Balogh**

