

PROIECT NR. 365 / 2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

**"ELABORARE PUZ SI RLU: CONSTRUIRE HIPERMARKET SI
CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricat fast food, terasă acoperită
clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), AMENAJĂRI EXTERIOARE
INCINTĂ (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), ACCESE
RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI AUTO LA DRUMURILE PUBLICE,
ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM,
BARIERE ACCES AUTO"**

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 365 / 2025

Denumire proiect : **„ELABORARE PUZ SI RLU: CONSTRUIRE
HIPERMARKET SI CONSTRUCTII ANEXE
(container prefabricat fast food, terasă acoperită
clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu),
AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (platforme
parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), ACCESE
RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI AUTO LA
DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI, AMPLASARE ELEMENTE
PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCES
AUTO „**

Faza : **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

Amplasament : str. Stefan cel Mare 2-4, Arad
cal. Timisorii nr. 127, Arad

Beneficiar : **KAUFLAND ROMANIA S.C.S.**

Proiectant : **WH PROJECT S.R.L.**
TIMIȘOARA, str. Mendeleev nr. 29 B
tel: 0723 265 431

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.365/2025

PROIECTANT:

S.C. "WH PROJECT" S.R.L.

- Șef proiect arhitect Waldar Fackelmann
- Urbanism arhitect Waldar Fackelmann
arhitect Cristina Bistrean-Baila
arhitect David Unipan

COLABORATORI:

- Lucrări topografice și cadastru
inginer Nicolae Bogdan
- Lucrări rutiere și drumuri
SC DRUM PROIECTCONSULT SRL
inginer Victor Rill
- Studiu geologic
S.C. GEOSOND S.R.L.
ing. Valentin Bogdan

BORDEROU

Proiect nr. 365/2025

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Lista de responsabilități
3. Borderou
4. Memoriu
5. Certificat de urbanism
6. Extras CF
7. Avize și acorduri

B. PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Plan de încadrare | pl. nr. A01 |
| 2. Plan situație existentă | pl. nr. A02 |
| 3. Reglementari urbaistice | pl. nr. A03 |
| 4. Circulatia terenurilor | pl. nr. A04 |
| 6. Posibilități de mobilare urbană | pl. nr. A05 |
| 7. Profile transversale | pl. nr. A06 |
| 8. Plan echipare edilitară | pl.nr. ED01 |

MEMORIU P.U.Z.

Proiect nr. 365/2025

1. INTRODUCERE**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării:	ELABORARE PUZ SI RLU: CONSTRUIRE HIPERMARKET SI CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricat fast food, terasă acoperită clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), ACCESE RUTIERE și PIETONALE, RACORDURI AUTO LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCES AUTO,
Amplasament:	: str. Stefan cel Mare 2-4, Arad cal. Timisorii nr. 127, Arad
Nr. proiect	: 365/2025
Beneficiar	: KAUFLAND ROMANIA SCS
Proiectant	: S.C. WH PROJECT S.R.L.
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Data elaborării	: ianuarie 2025

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII**• 1.2.1. Solicitări ale temei-program**

Obiectul studiului documentației de față îl constituie mobilarea unui amplasament, format din 3 terenuri, două dintre ele aflate în proprietatea beneficiarului mai sus menționat, al treilea concesionat de la Primăria Arad. Ținând cont de faptul că terenul se află în intravilanul municipiului Arad, lucrarea are drept scop realizarea unei clădiri pentru adăpostirea unor spații comerciale, funcțiunea încadrându-se în specificul zonei. Terenul este amplasat adiacent străzii Stefan cel Mare și căii Timișorii, fiind o parcelă de colț.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului si conditii de realizare a cladirilor
- Realizarea lucrarilor tehnico-edilitare
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

- Constructii – amplasare hipermarket Kaufland si constructii anexa;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistemizarea terenului;
- Amenajare accese carosabile in incinta
- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate si a unui loc de joaca pentru copii;
- Amenajare zona parcaje.

● 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Obiectul documentației este realizarea unei construcții pentru spații comerciale, fiind pusă în relație cu parcelele existente în zonă și cu maniera în care acestea pot coopera și cu evoluția preconizată de dezvoltare a acestei zone din intravilanul municipiului Arad.

Prin documentația de față se propune poziționarea ideală a construcției și a locurilor de parcare, ținând cont de accesele cu autovehicule și pietonale existente, care vor fi păstrate și în noua configurație a terenului.

Se vor stabili condițiile de amplasare și executare a construcției, cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Elaborarea documentației privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu ORDINUL nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, și cu Ordinul nr. 176/N/16 / 2000 - "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ G.M. - 010 - 2000.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

● Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice efectuate în zonă de către ing. Bogdan Nicolae și pe baza datelor furnizate de către Biroul Urbanism din cadrul Primăriei Arad și de proiectantul P.U.G. Arad, aprobat.

-P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.

-Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate;

-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 HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificările și completările ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitatea normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

Prealabil prezentului demers s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1502 din 17.09.2024 emis de Primăria Municipiului Arad.

• Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Ridicare topografică a zonei studiate vizată de Oficiul de Cadastru.
- Studiu geotehnic a zonei studiate.
- Studiu de cvartal

• Date statistice

Amplasamentul se situează în cartierul Aradul Nou fiind inițial componente ale unor comune satelit, Aradul Nou și Mureșel, care s-au lipit în fapt de municipiu în 1947, respectiv, în 1948. În cei 80 de ani de la acest moment, fostele sate au devenit cartiere cu acte în regulă ale Aradului, ceea ce a adus îmbunătățiri reale zonelor.

Imaginea cartierelor nu s-a schimbat foarte mult în timp. Un beneficiu a fost acela că industrializarea din perioada comunistă, asociată cu demolări haotice și transmutări ale oamenilor, a ocolit și Aradul Nou și Mureșelul, astfel că și-au păstrat aspectul de zonă rezidențială. Singurele blocuri au fost ridicate în Aradul Nou, în anii '60-'70 pe partea opusă Gării, aproape de fabricile apărute în cartierul vecin, Sânnicolaul Mic.

După anul 2000 au urmat lucrări de reabilitare ale infrastructurii necesare, care au ridicat standardul zonei, cota locuințelor și, implicit, nivelul de trai. Apoi s-au adăugat funcțiuni de comerț și prestări servicii grupate în special adiacent arterelor majore de circulație, cum este calea Timișorii.

Practic, viitorul magazin va deservi zonele rezidențiale din partea de sud a municipiului Arad, preponderent cartierul Aradul Nou.

• Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu există documentații de urbanism elaborate și aprobate anterior pentru această zonă. Având în vedere că funcțiunea construcțiilor existente pe amplasament nu mai corespunde cu dezvoltarea urbanistică a orașului și zonei, se consideră oportună și în concordanță cu strategia orașului intervenția prevăzută.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, cu acces de pe strada Ștefan cel Mare și de pe calea Timișorii.

Terenurile sunt la ora actuală ocupate de construcțiile unui fost atelier pentru reparații autoturisme (4 corpuri de clădire propuse spre demolare) și au o formă geometrică neregulată.

La ora actuală, pe poziția unde urmează a fi construit viitorul magazin cu dotările aferente, se află construcții care sunt exploatate de societăți comerciale în regim de închiriere, după cum urmează:

- Construcție regim P+2 cu funcțiunea prestări servicii, depozitare – 4628mp.
- construcție anexă cu destinația centrală termică – 196 mp.
- construcție anexă cu destinația depozitare – 298 mp.
- construcție anexă cu destinația magazin – 93 mp.

• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Datorită contextului urbanistic existent (zona de locuințe și construcții comerciale și servicii existente), a poziției amplasamentului față de direcțiile de dezvoltare ulterioare a localității, terenul propus pentru realizarea investiției se consideră a fi oportun pentru tema propusă de beneficiar, fiind totodată în concordanță cu PUG Arad care încadrează amplasamentul, într-un UTR - zona cu funcțiunea predominantă de locuire, pentru spații comerciale și servicii. Funcțiunile complementare zonei de locuit sunt cele pentru **comert**, alimentare publică, servicii, sănătate, birouri, etc.

• POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Ținând cont de terenurile aflate în imediata vecinătate, care au ca și funcțiuni spații comerciale, reprezentanțe auto, stații distribuție carburanți, rezultă că există un potențial mare de dezvoltare pe viitor ținând cont de funcțiunea aleasă pentru parcela propusă, mai ales că în zona există multe funcțiuni de locuire ce au nevoie de aceste funcțiuni secundare pentru un confort sporit în zona.

Zona va beneficia de existența unor investitori concreți, acest fapt urmând să permită susținerea financiară.

Investitorul a ales această locație din considerente de accesibilitate, de existența tuturor utilitatilor în zona, de insuficiența dotărilor comerciale la nivelul zonei cât și de disponibilitatea unei suprafețe de teren generoasă care să permită amenajarea incintei și a locurilor de parcare necesare activității.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Conform PUG aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal, terenurile studiate se situează în intravilanul municipiului Arad, în zona de locuințe, spații comerciale și prestări servicii, fiind inclus în UTR 33 – LMr33b – subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.:

Situația ocupării terenurilor conform extraselor C.F.:
Suprafața totală amplasament = 11 193 mp, intravilan mun. Arad.

Din punctul de vedere al încadrării în localitate, funcțiunea propusă se integrează în tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a serviciilor și comerțului din această zonă rezidențială, încă neutilizată la potențialul maxim.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, cu acces de pe strada Ștefan cel Mare și de pe calea Timișorii.

Din punct de vedere al echipării edilitare, amplasamentul dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Terenurile studiate au o suprafață totală de 11 193 mp. fiind marginite următoarele vecinătăți:

- Limita din nord a terenului este marginită de str. Stefan cel Mare;
- Limita din sud a terenului este marginită de terenuri aflate în proprietate privată;
- Limita din est a terenului este marginită de terenuri private (locuințe);
- Limita din vest a terenului este marginită de calea Timișorii.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul are o suprafață plană, neprezentând potențial de alunecare. Elemente de cadru natural importante în zona studiată nu sunt.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -10°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20°C ... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: +10,4°C

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

c) Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Flora

În zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Condiții geotehnice

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

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

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

Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...80cm..

2.4. CIRCULAȚIA

• Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Accesul la teren se face de pe strada Stefan cel Mare, respectiv de pe calea Timișorii, prin intermediul unor accese amenajate, care deserveșc la ora actuală construcțiile existente pe amplasament.

Accesul de pe strada Stefan cel Mare este unul existent și implică traversarea unui traseu al liniei de tramvai.

• Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Se va reabilita și moderniza accesul la calea Timișorii spre terenul studiat, pentru a realiza o infrastructură rutieră adecvată, care va cuprinde trotuare și noi locuri de parcare paralele cu calea de rulare, care să deservească locuitorii imobilelor adiacente.

În același timp, aceste accese funcționau și inițial pentru funcțiunea de service auto, care implica o frecvență ridicată a circulației.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunile zonei studiate fac parte din UTR nr. 33, LMr33b – subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Terenurile sunt la ora actuală ocupate de construcțiile unui fost atelier pentru reparatii autoturisme (4 corpuri de clădire propuse spre demolare), care la ora actuală sunt închiriate către societăți comerciale care desfășoară activități de prestări servicii sau depozitare.

• RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform prevederilor P.U.G. Arad, în vecinătatea amplasamentului studiat se află terenuri cu funcțiuni existente similare, cu posibilitati de extindere, funcțiuni permise și funcțiuni complementare locuirii: comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, birouri, etc.

Propunerea planului urbanistic zonal de față se încadrează în funcțiunea impusă prin P.U.G. al municipiului Arad.

• GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Conform extraselor de carte funciara, pe terenul studiat exista 4 construcții care se vor demola printr-o autorizație separată:

- Construcție regim P+2 cu funcțiunea servicii (service auto) – 4628mp.
- construcție anexă cu destinația centrală termică – 196 mp.
- construcție anexă cu destinația depozitare – 298 mp.
- construcție anexă cu destinația magazin – 93 mp.

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - 2734mp.

P.O.T. EXISTENT - 24,42 %

C.U.T. EXISTENT - 0.465

- Perimetrul propus în documentație este compus din 3 terenuri situate în intravilanul municipiului Arad.
- terenurile sunt în proprietatea: IATSA SA (notate cu promisiune de vânzare-cumpărare în favoarea Kaufland Romania SCS) și Municipiul Arad (în concesiune în favoarea Kaufland Romania SCS).
- Extras C.F. nr. 309773 – Arad, nr. cad. 309773 – 3230 mp.
- Extras C.F. nr. 310073 – Arad, nr. cad. 310073 – 6236 mp.
- Extras C.F. nr. 360754 – Arad, nr. cad. 360754 – 1727 mp.
- Sarcini: se notează antecontract de vânzare-cumpărare, prin care se prelungește termenul de încheiere a contractului de vânzare până la data de 31.07.2026.

• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Pe terenul studiat, fondul construit existent nu prezintă o valoare arhitecturală reprezentativă, fiind într-o stare de degradare continuă, având în vedere că nu beneficiază de investiții pentru lucrări de reabilitare.

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Datorită contextului urbanistic existent (zona de locuințe și construcții comerciale și servicii existente), a poziției amplasamentului față de direcțiile de dezvoltare ulterioare a localității, terenul propus pentru realizarea investiției se consideră a fi oportun pentru tema propusă de

beneficiar, fiind totodată în concordanță cu PUG Arad care încadrează amplasamentul, într-un UTR - zona cu funcțiunea predominantă de locuire, pentru spații comerciale și servicii. Funcțiunile complementare zonei de locuit sunt cele pentru **comert**, alimentare publică, servicii, sănătate, birouri, etc.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual, ținând cont de activitatea inițială din incintă, terenul este ocupat de construcții iar suprafețele neconstruite sunt betonate în totalitate, astfel că nu există zone de spațiu verde amenajat.

Prin investiția propusă se vor asigura zone verzi amenajate într-un procent în concordanță cu prevederile legale privind protecția mediului.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

Amplasamentul studiat nu se afla într-o zonă de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate în zonă.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație

(au fost dezvoltate la punctul referitor la Căile de comunicație):

Calea de acces dinspre str. Timișorii, atât în trecut, cât și la ora actuală, este constituită dintr-un drum cu lățimea de 6m care servește accesului auto pe proprietatea pe care a funcționat anterior un service auto și pe aliniamentul căruia nu există trotuare sau locuri de parcare.

Chiar și la ora actuală, în incintă există un depozit de fier vechi și funcționează și alte societăți care necesită accesul cu camioane.

Prin natura activității actuale, frecvența traficului greu de pe această arteră se desfășoară pe un drum nemodernizat, subdimensionat cerințelor actuale.

- b) funcționale

În prezent parcela studiată are un fond construit aflat într-un proces de degradare continuu care adăpostește activități care pot intra într-un conflict cu funcțiunea de locuire din vecinătate (ateliere, depozite de fier vechi sau activități cu potențial de poluare fonică).

- b) de protecție a mediului și zone plantate

Incinta este la ora actuală betonată integral, nefiind asigurat procentul minim de zonă verde necesar conform normativelor.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)**

2.6.1. Căi de comunicație

Terenul luat în studiu în suprafață totală de 11 193 mp este amplasat în zona de sud a municipiul Arad. Accesul pe parcela se face prin două accese amenajate, de pe strada Stefan cel Mare și calea Timișorii, conform planului de situație anexat prezentei documentații.

Zona luată în studiu este accesibilă de pe următoarele căi de circulație:

- strada Stefan cel Mare
- calea Timișorii.

Analiza situației existente a relevat următoarea disfuncționalitate ale circulației rutiere:

- subdimensionarea profilului stradal al drumului de acces din cal. Timișorii.
- necesitatea traversării liniilor de tramvai la accesul din str. Stefan cel Mare.

2.6.2. Alimentare cu apă și canalizare

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă și canalizare.

Pe strada Stefan cel Mare și cal. Timișorii există rețea de apă potabilă și de canalizare, rețea deservită de RAAC Arad.

În prezent terenul este sistematizat, are funcțiunea de prestări servicii, fiind un teren împrejmuit, pe care există canalizare menajeră sau pluvială.

2.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pe terenul studiat există rețele de alimentare cu gaz racordate la rețele de distribuție gaze naturale din zonă deservite de deținătorului rețelei (Delgaz).

2.6.4. Alimentare cu energie electrică

Pe teren există rețea de alimentare cu energie electrică, inclusiv un post de transformare care printr-un proiect de specialitate va fi relocat într-o poziție favorabilă din punct de vedere al mobilării terenului.

2.6.5. Rețele de telecomunicație

Amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații și va fi posibilă o racordare la rețeaua din zonă. În zonă există rețea urbană de televiziune prin cablu.

2.6.6. Surse și rețele de alimentare cu căldură

În zonă nu există surse sau rețele urbane de alimentare cu căldură.

• Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt:

- necesitatea relocării postului trafo existent pe amplasament

Cheltuielile privind relocarea/extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de beneficiar.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În zona nu sunt prezentate surse semnificative de poluare a mediului, terenul nefiind folosit agricol. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Incinta este la ora actuală betonată în întregime, în acest sens propunerea din PUZ este benefică, prin amenajarea unor zone verzi noi.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu există zone inundabile învecinate.

Terenul nu se află în perimetrul inundabil al Mureșului sau al altui curs important de apă.

Stabilitatea terenului este asigurată pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

Echiparea edilitară a terenului se va realiza de la rețelele orasului pentru alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică, canalizare menajeră. Nu s-au identificat riscuri.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu s-au identificat obiecte/cladiri de patrimoniu pe amplasament.

- **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Etapele relevante ale unui PUZ sunt legate de:

- Informațiile privind nevoile populației care pot confirma sau aduce schimbări în structura planului urbanistic. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală, modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncționalitățile.
- Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. O dată îndeplinit, PUZ și regulamentul aferent devin lege locală
- Monitorizarea care este un proces complex în cadrul căruia presiunea interesului comunității dominează de regulă interesele individuale. Înțelegerea acestui proces este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone rezidențiale și de servicii care cel mai probabil se va restructura și moderniza în viitorul apropiat.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea numărului necesar de locuri de parcare;
- asigurarea unui drum de acces modernizat spre terenul studiat.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este considerată oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiunilor prevăzute în P.U.G., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitatea fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și s-au înregistrat observații și sesizări, la care au fost oferite răspunsurile lămuritoare.

Punct de vedere al elaboratorului:

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrulul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona prin funcțiunea propusă si se integrează in regimul de inaltime prevazut in zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform P.U.G. Arad, este preferabila dezvoltarea de functiuni pentru locuire, dar si functiuni complementare admise zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, sanatate, birouri, etc. In urma solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru servicii (spatii comerciale), fiind in corelare cu functiunile complementare din zona.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. se situeaza in partea de sud a Municipiului Arad, in intravilan, fiind situat în UTR nr. 33, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

UTR-ul cu nr. 33 - LMr33b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.:

- funcțiunea dominanta este cea de locuire, fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural cu regim de inaltime P, P+1 si locuinte de tip urban de inaltime preponderent P+2;
- functiuni complementare admise zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, sanatate, birouri, etc;
- sunt interzise desfasurarea urmatoarelor activitati: activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, miros, fum, vibratii, zbomot sau care sunt incomode prin traficul generat, etc;
- POT maxim admis= 40%,
- CUT maxim = 1,2
- Retrageri aliniament si limite= maxim 10m față de aliniament.
- se va respecta nr locurilor de parcare corelat cu normativul P 132-93;
- se recomanda 15% din suprafata totala a terenului pentru zona verde.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune generarea unei zone cu institutii, servicii, dotari si echipamente publice in afara zonei centrale cu obligativitatea propunerii unui minim 15% din suprafață de spații verzi.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrulul existent cu preluarea dezvoltarilor adiacente. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei min. 3m) in zona parcarilor conform plansei Reglementari – propunere mobilare si in aliniamentul cal. Timișorii.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezenta documentatie elaborată în faza P.U.Z., beneficiarul Kaufland Romania SCS, solicită mobilarea terenului în vederea realizării unei construcții pentru spații comerciale. În vecinătatea imediată a clădirii pentru spații comerciale, vor fi realizate parcaje pentru un număr de 138 autovehicule și un drum de incinta cu rol de aprovizionare pentru accesul la zona de andocare a autocamioanelor.

Drumurile vor avea un carosabil de 6,00 m lățime, cu 2 benzi de circulație, 1 banda pe fiecare sens de 3,0 m, mărginit de trotuare de 1,5 m și o zonă verde cu rigole de dimensiuni variabile.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu P.U.G. Arad aprobat.

Pentru deservirea rutiera din incinta se propun 3 accese amenajate, unul auto pe de strada Stefan cel Mare (care coincide cu cel existent – cu trecere peste liniile de tramvai), unul pietonal dinspre sensul giratoriu din apropiere și unul auto și pietonal dinspre calea Timisorii.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în incintă.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Conform legislației actuale, prin P.U.Z. se vor asigura următoarele:

- respectare prevederi privind circulația rutiera din PUG și RLU aprobat al municipiului Arad.
- Anexa nr. 4 Accese carosabile, 4.3. Construcții comerciale la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism.
 - accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare,
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului,
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de alei carosabile destinate consumatorilor,
- Anexa nr. 5 Parcaje, 5.3. Construcții comerciale, la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp,
 - spații de parcare sau de garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5 - curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții se prevăd cu accese carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
 - curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții se prevăd cu accese carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese
 - accesele comerciale vor fi tratate ca intersecții și se vor amenaja în consecință, în funcție de valorile de trafic estimate.

Amenajare accese rutiere

Pentru accesul autoturismelor si a celor care executa aprovizionarea sunt prevazute un acces principal clienti si un acces pentru aprovizionare si clienti.

Accesul principal este la nivel, cu racordare directa la carosabil. Latimea accesului este de 8,00 m iar razele de racordare sunt de 6,00 m, elemente geometrice care permit:

- circulatia autovehiculelor in ambele sensuri
- intrarea si iesirea autoturismelor, a autospecialelor pentru stingerea incendiilor

Accesul pentru aprovizionare, angajati si secundar pentru clienti este din calea Timișorii, la sud de accesul principal. Este propus pentru circulatia autovehiculelor grele si medii care asigura aprovizionarea cu marfa a spatiilor comerciale. Acestea vor avea o frecvență medie de 2 autocamioane /zi.

Parcaje

Prin natura investitiei propuse, se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si Anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism.

Conform prevederilor RGU, pct 5.3 pentru Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- *un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*
- *un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*
- *un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*
- *un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

Numarul de parcaje propus este de aproximativ **138 locuri**, rezultand un loc de parcare la 23 mp suprafata desfasurata / un loc de parcare la 11 mp suprafata de vanzare.

Elementele geometrice si amplasarea parcarilor pentru autoturisme s-au stabilit conform Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022.

Pentru autoturisme, dimensiunile locurilor de parcare sunt 2,70m x 5,00m, respectiv 3.50m x 5.00m. Conform temei de proiectare sunt prevazute locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati (10), locuri de parcare pentru "mama si copilul" (8) si trei locuri de parcare pentru incarcare masini electrice.

Sistemul constructiv pentru parcare – parcaj amenajat cu structura rutiera moderna, compartimentata functional, prevazuta cu marcaje si indicatoare rutiere, cu instalatii de iluminat si colectare ape pluviale.

Organizarea exploatarii parcarii – parcaj cu acces reglementat cu bariera.

Accese carosabile si pietonale

Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.

Accesul auto pentru public si aprovizionare, precum si cel pietonal este prevazut in partea de nord și vest a amplasamentului din strada Stefan cel Mare și calea Timișorii. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.

Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.

Aprovizionarea se face de pe domeniul public, pe accese separate.

Aleile carosabile interioare asigura accesul auto la locurile de parcare pentru autoturisme.

Circulatia autoturismelor pe aleile carosabile interioare se realizeaza in ambele sensuri.

Caile de rulare din incinta sunt cu latimi de minim 6.00m.

Intersectiile dintre aleile carosabile interioare sunt la nivel, neamenajate, cu racordare directa la carosabil prin marcaje orizontale.

Zona carosabila pentru aprovizionare

In lateralul accesului pentru aprovizionare, pe latura de est a proprietatii, pe fatada laterala a spatiului comercial, este propusa platforma carosabila care va deservi zona de aprovizionare. Este amenajata pentru circulatia autovehiculelor grele si medii care asigura aprovizionarea cu marfa a spatiilor comerciale, fiind prevazuta si zona de intoarcere.

Latimea drumului interior este de 7,00 m cu supralargiri pentru spatii de descarcare/incarcare si spatii de intoarcere.

Structura rutiera este dimensionata pentru clasa de trafic greu.

Spatii pietonale

Pentru circulatia pietonala sunt amenajate trotuare si spatii pietonale pentru asigurarea accesului pietonilor si spatii pietonale in jurul cladirii.

Atat trotuarele cit si spatiile pietonale sunt denivelate de partea carosabila cu borduri prefabricate din beton.

Traversarile pietonilor la aleile carosabile sunt semnalizate cu marcaje si indicatoare rutiere.

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

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone comerciale.

Propunerea de fata va cuprinde un singur tip de functiune, o functiune complementara, cea de cladire pentru spatii comerciale.

Investitia cuprinde:

- **HIPERMARKET-ul Kaufland (regim parter)** parte a proiectului mai sus amintit, se compune din 3 zone funcționale majore:

- **Zona galeriei comerciale destinată chiriașilor / birouri administrative / toalete** având regimul de înălțime Parter;

- **Zona de desfacere / comerț** având regimul de înălțime P (parter);

- **Zona de andocare, depozitare și pregătire marfă** având regimul de înălțime P este amplasată în directă legătură cu zona de desfacere;

Pe lângă clădirea hipermarketului, sunt prevăzute în obiectivul de investiție amplasarea unor **construcții anexe**, marea majoritate prefabricate, cu rol de deservire a clădirii principale :

- Bazin subteran rezervă incendiu – amplasat în zona de andocare a cladirii; va fi compartimentat pentru volume de apă dedicate tipurilor instalațiilor de stingere incendiu prevăzute (hidranți interiori și sprinklere).

- Container prefabricat fast food "Imbiss" - amplasat în apropierea accesului principal în hipermarket pe platforma de parcare amenajată; structură metalică cu anvelopă din panouri metalice termoizolante și ignifuge.

- Terasă acoperită clienți, din structură metalică și cu acoperiș metalic, amplasată în apropierea containerului fast food.
- Adăposturi pentru cărucioare de cumpărături, din structură metalică, cu anvelopă parțială din plexiglass, amplasate adiacent circulațiilor pietonale și / sau auto;
- Post transformare, prefabricat, în anvelopă metalică și grup electrogen carcasat, amplasate pe platforme tehnice cu fundații din beton armat;
- Boxă de reciclare pentru ambalaje (tip PET, sticlă și doze aluminiu) - amplasată în interior; structură container metalic prefabricat, cu anvelopă din panouri metalice termoizolante.
- Elemente publicitare și de signalistică - amplasate în zonele acceselor pe amplasament și în puncte de pe amplasament alese pentru direcționare; structuri metalice cu fundații punctuale din beton armat și panouri de afișaj metalice.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Lotul este orientat astfel incat sa asigure ore suficiente de insorire pe timpul zilei. Dimensiunile planimetrice si volumetria cladirii propuse va asigura o durata minima de insorire de 1- 1/2" h la solstitiul de iarna.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime general impus construcțiilor conform reglementărilor de urbanism din zonă si RLU este maxim admis de P+2 niveluri, avand o inaltime maxima de 12 m, tinandu-se cont de aspectul cladirilor din zona si de inaltimea lor.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Zona de implantare a constructiilor trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin plansa Reglementari, respectiv 10 m de la aliniamentul strazii Stefan cel Mare.

Clădirile se vor amplasa in limitele zonei de implantare, in exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea constructiilor edilitare, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistica si a amenajarilor in aer liber.

Prevederile privind amplasarea constructiilor pe parcelă si incadrarea in limita construibilă se aplică intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Modificarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Arad, vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Propunerile constau in:

- Schimbarea functiunii existente din Subzona LMr33b – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural - in **Subzona CS_ISC** – Subzona de centru de cartier pentru centre comerciale de cartier.

Modificarile prevazute prin intermediul documentatiei PUZ vor face referire la functiunea dominanta, amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, regim de inaltime, POT, CUT, configurare accese.

- Imobilele propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.
- Configurarea acceselor carosabile pentru clienti si aprovizionare

- Accese pietonale
- Stabilirea zonei edificabile;

Se vor prelua din Regulamentul Local de urbanism al Planului Urbanistic General Arad, prescriptiile pentru zona functionala **CS_ISC** – Subzona de centru de cartier pentru centre comerciale de cartier, functiunile admise si interzise, admise cu conditii, indicatorii urbanistici.

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si servicii.

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 60%
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 0,80.

Regim de inaltime maxim admis P+2 (max. 12m pentru cladiri)
 Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal.

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFETE PE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TOTAL PARCELA	11193	100	11193	100%
SUPRAFATA EDIFICABILA	0.00	0.00	6715,80	60 %
CIRCULATII AUTO/ PIETONALE	7125,35	63,68	4536,00	40,54%
ZONE VERZI AMENAJATE	983,65	8,78	1720,00	15,36%
PARCAJE PE PARCELĂ	350,00	3,12	1725,00	15,41%
SUPRAFETE CONSTRUCTII SI ANEXE	2734,00	24,42	3212,00	28,69%

Suprafata terenului nu va fi modificata, deoarece zona este constituită din punct de vedere urbanistic, fiind asigurat accesul la drumurile existente (str. Stefan cel Mare si cal. Timisorii).

CIRCULAȚIA TERENURILOR

CIRCULATIA TERENURILOR							
nr topo parcela existenta	supratafa teren studiat	Suprafata de teren hypermarket		Suprafata ce trece in domeniul public		POT max admis*	CUT max admis*
	mp	mp	%	mp	%		
46459	11193	0.00	0	0	0.00	60 %	0,80

P.O.T. max admis este de 60% pentru funcțiuni comerciale.

C.U.T. max admis 0,80 pentru funcțiuni comerciale.

Clădirile se vor amplasa in limitele zonei de implantare, in exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea constructiilor edilitare, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistica si a amenajarilor in aer liber.

Prevederile privind amplasarea constructiilor pe parcelă si incadrarea in limita constructibilă se aplică intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

Cladirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definita de retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare urmatoarele tipuri de constructii:

- împrejurii
- circulatii carosabile si pietonale;
- parcaje
- piloni de reclama si totemuri, elemente de signalistica
- bariere restrictionare acces auto in afara orelor de program
- constructii edilitare
- amenajari peisagere

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- Regimul maxim de inaltime este P+2E.
- Inaltimea maxima a cladirii- H max.=12.00m.
- Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă și canalizare. Pe strada Stefan cel mare, în dreptul parcelei studiate, există rețea de apă potabilă și canalizare, în care se descarcă rețeaua de incintă.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați, clienți și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă

propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Arad, existent.

Branșamentul de apă potabilă se va realiza cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 50 x 4,6 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate prezentei documentații. Din acest branșament se va racorda clădirea propusă.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar construcției propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul căilor de acces interne, conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de rețeaua localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizarea

Canalizarea propusă pentru PUZ –ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Canalizarea obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluvială a zonei. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate. Înaintea deversării în canalizarea exterioară a apei menajere se **prevăd separatoare de grăsimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice și apele colectate de pe platforme.

Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Arad, pe strada Ștefan cel Mare, unde există o rețea de canalizare, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Racordul de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 200 mm. La acest racord de canalizare se va racorda clădirea propusă.

Conductele de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de

reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 30 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare RAAC Arad, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 29,37 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2.282,49 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

- personal deservire:
 - nr. angajați = 10 persoane.
 - normă de consum = 50 l /om /zi.
- personal administrativ:
 - nr. angajați = 10 persoane
 - normă de consum = 30 l /om /zi.
- clienți:
 - nr. persoane = 100 persoane.
 - normă de consum = 13 l /om /zi.

$$Q_{\text{zimed}} = 1,06 \times 1,30 \times [(10 \times 50) + (10 \times 30) + (100 \times 13)] / 1000 = 2,893 \text{ m}^3 / \text{zi} \\ = 0,057 \text{ l /s}.$$

$$Q_{\text{zimax}} = 1,3 \times Q_{\text{zimed}} = 3,761 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,075 \text{ l /s}.$$

$$Q_{\text{oramax}} = 2,8 \times Q_{\text{zimax}} / 14 = 0,752 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{\text{uz zimed}} = 1 \times Q_{\text{zimed}} = 2,893 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,057 \text{ l /s}.$$

$$Q_{\text{uz zimax}} = 1 \times Q_{\text{zimax}} = 3,761 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,075 \text{ l /s}.$$

$$Q_{\text{uz oramax}} = 1 \times Q_{\text{oramax}} = 0,752 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 160 l /s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S clădiri = 0,1247 ha;

S circulații = 0,170859 ha;

S zonă verde = 0,022772 ha;

Ø – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

Ø = 0,95 – pentru clădiri;

Ø = 0,85 – pentru circulații;

Ø = 0,10 – pentru zona verde;

În concluzie;

$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 160 \times [(0,1247 \times 0,95) + (0,170859 \times 0,85) + (0,019829 \times 0,10)] = 34,04 \text{ l/s.}$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 100/42 = 14,38 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 34,04 \times 14,38 \times 60 / 1.000 = 29,37 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 30 m³ și decantor – separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 35 l/s.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O /an} \times 3.623,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 2.282,49 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Racordul electric

Sursa de baza va fi rețeaua de distribuție urbană. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către furnizorul de energie electrică a racordului și a achitării tarifului de racordare.

Suplimentar, din considerente de economie de energie și sustenabilitate, se vor monta panouri fotovoltaice pe învelitoarea spațiului comercial pentru a asigura iluminatul interior, parțial, din surse regenerabile.

Rețeaua de energie electrică și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune. Nu vor cădea costuri în sarcina Primăriei Mun. Arad.

Telecomunicații:

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zonă. Rețeaua de telefonizare și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune. Nu vor cădea costuri în sarcina Primăriei Mun. Arad.

Alimentare cu caldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibili, modernizări sisteme existente etc.

Încălzirea se va realiza printr-un sistem de pompe de caldură integrat cu sistemul de răcire și refrigerare aferent vitrinelor frigorifice ale hipermarketului, procesul de recuperare a căldurii fiind întrebuințat pentru contribuție la asigurarea încălzirii spațiilor.

Alimentare cu gaze naturale - Alimentarea cu gaz natural a amplasamentului studiat se va face prin extinderea rețelei de gaz natural a localității, aflată în vecinătate.

Rețeaua de gaz natural și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune. Nu vor cădea costuri în sarcina Primăriei Mun. Arad.

Gospodărirea comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

În zona studiată sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă construibilă.

- **De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 5% din suprafața lotului**

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. De asemenea, spațiul plantat nu va fi mai mic de 15% din suprafața terenului. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbori și plante decorative. Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora. Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare - șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor-fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare a orașului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată și duse la depozitul central, în baza unui contract încheiat.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului. Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate.

1. Protecția calității apelor

Instalații locale de preepurare a apelor : apele impurificate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și decantoare înainte de evacuarea în canalizarea orașului.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate, suprafața spațiilor de parcare vor fi dirijate prin pante și rigole colectoare către un separator de hidrocarburi, iar din separator apa curată va fi dirijată către canalizare, prin intermediul unei conducte din polipropilenă.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcaje auto și circulații auto vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi cu decantor. După trecerea prin separatoarele de hidrocarburi și decantoarele de namoluri aceste ape vor corespunde calității cf. NTPA 001/2002.

Apele subterane

Se prevede hidroizolații și straturi de rupere a capilarității pentru a evita infiltrarea apei în infrastructură.

2. Protecția aerului

Activitățile specifice nu induc noxe și substanțe poluante.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier. În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect se vor respecta prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC prin realizarea unei zone verzi de protecție, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei și protecție fonică conform prevederilor Legii 265/2006.

3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Principalele surse de zgomot și vibrații sunt mijloacele de transport care se deplasează în incintă; pornirea și traficul de autovehicule, funcționarea echipamentelor și utilajelor din dotare, manipularea materialelor, zgomotul produs de operațiile aferente activităților auxiliare se manifestă pe un perimetru restrâns.

Vor fi utilizate doar sisteme constructive, materiale si elemente de constructie agrementate tehnic conform Legii 10/1995.

Zgomotul din traficul rutier

Se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă către un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate.

În zonă nu există arii naturale protejate.

4. Protectia împotriva radiatiilor - nu este cazul.

5. Protectia solului si a subsolului

Suprafetele carosabile si pietonale din incinta sunt realizate din asfalt/pavele prefabricate din beton în cea mai mare parte, diminuind astfel riscul de poluare a solului si subsolului. Sursele potentiale de contaminare a solului sunt: traficul auto si eventuale disfunctionalitati ale sistemului de canalizare.

Masurile adoptate pentru asigurarea protectiei solului si subsolului sunt: inspectii periodice de control ale rețelei interioare de canalizare pentru prevenirea avariilor; impermeabilizarea suprafetelor utilizate pentru depozitarea de materiale; întreținerea permanenta a zonelor plantate. Incinta este astfel organizata functional încât desfasurarea activitatii sa se încadreze în spatiile proiectate în functie de specific.

Măsuri de reducere a degradării solului.

Se are în vedere:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel incat să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - nu este cazul

7. Protectia asezarilor umane si altor obiective de interes public

- Amplasamentul investitiei se gaseste la distanta mica fata de obiective de interes public, monumente istorice si de arhitectura, diverse asezaminte, zone de interes national. Prin investitia propusa se va avea în vedere modernizarea si ridicarea nivelului amenajarilor urbane din zona.

8. Gospodărirea deșeurilor

Deseurile rezultate din activitatea specifica desfasurata în constructie nu vor constitui surse de poluare. In etapa de functionare vor fi generate urmatoarele categorii de deseuri :

deseuri menajere – se vor colecta în pubele, pe categorii si vor fi evacuate la rampa de deseuri de catre prestatori autorizati; deseuri hârtie, carton – se vor colecta, compacta si balota în vederea valorificarii; ambalaje plastic, folie polietilena; namol rezultat din operatiile de

întreținere a rețelei de canalizare (întreținere/decolmatare) - se va evacua de prestatori autorizați (cu utilaje specifice).

- deseurile menajere organice se vor colecta în pubele speciale acoperite, asezate pe o platforma de beton ; vor fi preluate – pe baza de contract de evacuare a deseurilor menajere - de utilaje speciale si transportate la groapa de gunoi a orasului .

Prin modul de gestionare a deseurilor se va urmări reducerea riscurilor pentru mediu și populație și limitarea cantitatilor de deseuri eliminate prin evacuare la rampa de deseuri.

În ce privește gospodărirea deșeurilor s-au prevăzut următoarele măsuri care fac referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

a. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea populației și vor fi predate la unități specializate în vederea valorificării acestora.

b. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

Amplasamentul va genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularii vor avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- în activitatea ce se preconizează a se desfășura nu sunt utilizate substanțe toxice și periculoase.

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse (drumuri de incintă) și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Amplasamentul studiat este în proprietate privată conform extras CF, notându-se antecontractul de vânzare cumpărare încheiat între promitentă vânzătoare S.C. IATSA S.A. și promitentă cumpărătoare KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, terenul prezentului studiu având o suprafață totală de 11193 mp.

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- * terenuri proprietate privată;

- * terenuri domeniu public de interes local;

- * terenuri proprietate a unității administrativ teritoriale/ domeniul privat al statului

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

* Drumuri publice de interes local

4. CONCLUZII - Măsurile în continuare

• Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul studiului de față este situat într-o zonă de locuire și funcțiuni complementare.

Teritoriul studiat prin documentația de față a făcut obiectul unui studiu de zonă. Din această documentație s-a preluat, amplasarea drumului de acces, amplasarea zonelor verzi amenajate, amplasarea locurilor de parcare și retragerile de la aliniament.

• Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de circulație și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

• Aprecieri ale elaboratorului PUG asupra propunerilor avansate

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei studiate din mun. Arad, se propune o funcțiune ce se înscrie în prevederile PUG și anume cea construire clădire cu spații comerciale, fiind o funcțiune complementare pentru zona de locuire.

Consecințe economice și sociale la nivelul UAT

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul urban sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepuți această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), atât prin realizarea complexului comercial, care va deservi local zona, cât și prin amenajările peisagere de reabilitare a zonei, cât și prin noile reglementări rutiere și semnalistică rutieră pe care investiția o va aduce.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin instituirea unor treceri de pietoni bine semnalizate).

La nivelul zonei, nu există (până în prezent) o zonă comercială de o astfel de anvergură, care să deservească locuitorii, rezidenții ai cartierelor învecinate.

Conversia acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională/mixtă cu accent pe dotări de interes municipal, cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți a orașului, fără degradări ale mediului înconjurător.

Categoriile de costuri

Toate costurile ce presupun realizarea investițiilor intra în sarcina beneficiarului, care va suporta integral implementarea acestora:

- Costurile de întocmire și avizare P.U.Z.;
- Ridicarea topografică;
- Studiul geotehnic;
- Obținerea certificatului de urbanism;

- Obținerea autorizației de construire;
- Realizarea rețelilor și bransamentelor utilitatii;
- Realizarea drumurilor de acces;
- Sistematizarea pe verticală a terenului;
- Realizarea investiției pentru clădirea cu spații comerciale.

Compania Kaufland ce dorește dezvoltarea complexului comercial, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor fi direcționate către:

- Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării PUZ-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
- Realizarea unei dezvoltări urbane coerente, corespunzătoare cu obiectivele centrului comercial și cu necesitățile populației;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
 - realizarea de accese și semnalistica aferentă;
 - împrejmuiri dacă este cazul;
 - amenajarea de platforme pentru parcaje;
 - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
 - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
 - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesele de pe strada adiacentă, dacă este cazul și dacă autoritățile o impun;
 - realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
 - realizarea măsurilor de publicitate (pilon, totem, panouri etc);
- Realizarea construcțiilor aferente dezvoltării;
- Măsuri de protecție a mediului.

Pe de altă parte autoritățile locale vor suporta costurile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;
- orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică, dacă e cazul).

Întocmit,

S.C. WH PROJECT S.R.L
arh. Waldar Fackelmann

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 365 / 2025

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta piesa de baza in aplicarea P.U.Z., intarind si detaliind reglementarile din P.U.G. Arad. Odata probat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE SI ELABORARE PUZ- „**CONSTRUIRE HIPERMARKET SI CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricat fast food, terasă acoperită clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), ACCESE RUTIERE și PIETONALE, RACORDURI AUTO LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCES AUTO**”, pentru terenul amplasat in jud. ARAD, loc. Arad, str. Stefan cel mare nr. 2-4, și cal. Timișorii 127, intravilan, cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului.

Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul civil.
- Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
- Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2016.
- Ordinul MLPAT nr.90/1991.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 102/2014
- Alte legi si normative in vigoare

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

- Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare a unei noi construcții comerciale de tip hypermarket, terenurile situate în intravilanul localității Arad având următoarea situație juridică:
 - terenurile sunt în proprietatea: IATSA SA (notate cu promisiune de vânzare-cumpărare în favoarea Kaufland Romania SCS) și Municipiul Arad (în concesiune în favoarea Kaufland Romania SCS).
 - Extras C.F. nr. 309773 – Arad, nr. cad. 309773 – 3230 mp.
 - Extras C.F. nr. 310073 – Arad, nr. cad. 310073 – 6236 mp.
 - Extras C.F. nr. 360754 – Arad, nr. cad. 360754 – 1727 mp.
 - Sarcini: se noteaza antecontract de vânzare-cumpărare, prin care se prelungește termenul de încheiere a contractului de vânzare până la data de 31.07.2026.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) se va aplica în limitele amplasamentului Studiat, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice.

După aprobarea documentației de Consiliul Local al Municipiului Arad, documentația PUZ și RLU aferent vor fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă care nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ-ului aprobat;
- declanșarea unor PUD - uri necesare detalierii amplasamentelor, dacă este cazul;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Arad.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor , cu respectarea conditiilor impuse de lege . Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in PUZ prin plansa de reglementari urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc – depreciaza valoarea peisajului , este interzisa.

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Deciziei etapei de incadrare emise de Agentia pentru protectia Mediului Arad.

4.1. Terenul va fi amenajat integral, după ce se încheie lucrările de demolare a fondului construit existent si după igienizarea aferentă. Suprafata care nu este ocupata de constructii, respectiv de alei carosabile, parcuri, alei pietonale, anexe complementare construcției principale, va fi nivelată si amenajata peisager, respectand proportia dintre spatiile verzi si cele construite si organizate ca si cai de circulatie.

Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

4.2. Apa menajera va fi dirijata spre reseaua de canalizare a orasului.

Apele pluviale de pe clădiri (potential curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre bazinul de retenție, iar cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de grasimi si hidrocarburi. In zona spatiilor verzi ,apele se vor infiltra liber in teren.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere către arterele principale de circulație.

4.4. Daca se impune, in urma realizarii proiectului de sistematizare verticala, se vor realiza taluzuri inierbate pentru a prelua diferentele de nivel.

4.5. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat selectiv si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.6. Nivelul de zgomot admis în timpul lucrărilor de construire și ulterior în exploatarea obiectivului nu va depasi prevederile legislatiei de Mediu.

4.7. Vor fi interzise în zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

4.8 Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul retelei de canalizare a apelor uzate din incintă către rețeaua de canalizare a orasului.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in zone special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Aprovizionarea cu apa potabila a constructiilor

Pentru alimentarea cu apa potabila a obiectivului, se vor racorda constructiile la rețeaua de alimentare cu apa a localității

4.9 Salubritate- generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic, cit si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, prin pubele moderne, cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale sau în zonele verzi plantate.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu cele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze aspectul urbanistic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.

5.2. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de retelele edilitare, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislatiei in vigoare.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Prin prezenta documentatie se propune schimbarea destinatiei zonei din **Subzona LMr33b** – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural - in **Subzona CS_ISC** – Subzona de centru de cartier pentru centre comerciale de cartier.

Categoria de folosinta a terenului ramane "Curti-constructii (Cc)".

Pentru constructiile propuse se vor prelua si respecta prevederile PUG Arad cu privire la incadrarea in SUBZONA CS_ISC – Subzona de centru de cartier pentru centre comerciale de cartier.

Cladirile se vor amplasa exclusiv in zona construabila delimitata in plansa Reglementari Urbanistice, in afara ei fiind permise doar constructii edilitare sau conexe activității comerciale, precum si elemente de signalistica.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea Codului Civil. Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentația tehnică. Se va ține cont de prevederile Codului Civil, a normelor de însorire conform OMS 119 / 2014, și a R.G.U.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al zonei, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adapostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

Echipamentele publice se vor dimensiona și proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și a Regulamentului General de Urbanism. Se va ține seama de posibilitățile de extindere pe terenuri adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile.

6.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Zona edificabilă trebuie să fie amplasată la alinierea evidențiată în planșa Reglementări urbanistice, respectiv la 10 m față de aliniamentul dinspre str. Ștefan cel Mare și la aliniamentul imobilelor care mărginesc drumul de acces dinspre cal. Timisorii.

Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare a construcțiilor, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare sau conexe activității comerciale, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistică.

Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

6.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate. Distanța de amplasare a clădirii spațiului comercial față de parcelele învecinate va fi egală cu minim jumătate din înălțimea acestora dar nu mai puțin de 6 metri față de ambele limite laterale conform planșei Reglementări.

Făta de limita de proprietate posterioară se va păstra o retragere de minim 6m.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirilor, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

Amplasarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în așa fel încât sa nu fie umbrite spatiile constructiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

In cazul coexistentei pe parcela a doua corpuri de cladire, între fatadele acestora se va asigura o distanta minima, egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai puțin de 6m.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul maxim de inaltime a constructiilor pe amplasament este P+2E. Inaltimea cladirii nu va depasi 12 m , cu exceptia elementelor de signalistica sau a echipamentelor necesare funcționării clădirii, care pot depasi aceasta inaltime, local.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In functie de profil se va alege solutia arhitecturala cea mai potrivita.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulatii si accese

Orice parcela trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau privat sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare împotriva incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat in functie de necesitatile specifice în așa fel încât sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, conformate astfel incat sa permita circulatia inclusiv a persoanelor cu dizabilitati fizice.

7.2. Stationarea si parcare autovehiculelor

Autorizarea executarii lucrarilor care prin destinatie necesita spatii de parcare, se va face numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public .

Suprafetele parcajelor necesare se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor in vigoare si a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipari tehnico-edilitare care sa garanteze functiunea acestuia la parametri de protectie a mediului proiectat.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente sau in cazul in care nu exista posibilitate se vor avea in vedere urmatoarele posibilitati:

- se vor realiza solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata, atunci cand aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de retele tehnico edilitare

Extinderile de retele publice sau sporirea capacitatii retelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la retea publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar. Toate retelele stradale de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

9.1. Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform normativelor în vigoare.

Este indicata amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde de aliniament aferent circulatiilor carosabile. Se vor prevedea arbori de talie medie (diametru coroanei min. 3m) in zona parcarilor conform plansei Reglementari – propunere mobile si in aliniamentul strazilor adiacente.

Se va asigura o suprafata de minim 15% din suprafata terenului amenajata cu spatii verzi.

9.2. Imprejmuiri

Se propune imprejmuirea zonelor cu echipamente edilitare. Aceasta va avea inaltimea de maxim 2.00 m si se va realiza din tabla cutata, plasa bordurata sau gard viu. Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

10.1. Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 60 %

10.2. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 0.80

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt evidentiata in planşa de REGLEMENTARI URBANISTICE din documentatia P.U.Z.

Solutia urbanistica, propune urmatoarea zonificare, conform PUG Arad:
CS_ISC – Subzona de centru de cartier pentru centre comerciale de cartier.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. GENERALITATI

TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE

CS_ISC – Subzona de centru de cartier pentru centre comerciale de cartier.
Zona de dotări comerciale majore din cadrul centrelor secundare urbane de cartier.

ART.1 - FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea dominantă este cea de clădire cu destinație pentru centru comercial, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare și de uz casnic, cu regim de înălțime Parter.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI SI SUBZONEI

CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE COMERCIALĂ SI AMENAJĂRI / DOTĂRI AFERENTE:

- **CLĂDIRE HYPERMARKET (regim parter)** compus din 3 zone funcționale:
 - **Zonă galerie comercială** destinată chiriașilor, birouri administrație, grupuri sanitare pentru clienți, având regim de înălțime Parter;
 - **Zonă de vânzare / comercială propriu zisă** având regimul de înălțime parter;
 - **Zonă de andocare, depozitare și pregătire marfă, preluare ambalaje reciclabile** având regimul de înălțime parter și este amplasată în directă legătură cu zona de desfacere;

- Pe lângă clădirea hypermarketului, sunt prevăzute amplasarea unor **construcții / dotări conexe activității** sau cu rol de deservire a clădirii principale:

- **Bazin subteran rezervă incendiu** – amplasat în zona de andocare a clădirii; va fi compartimentat pentru volume de apă dedicate tipurilor instalațiilor de stingere incendiu prevăzute (hidranți interiori și sprinklere).
- **Container prefabricat fast food "Imbiss"** - amplasat în apropierea accesului principal în hypermarket în apropiere de platforma pietonală amenajată realizată pe structură metalică cu anvelopă din panouri metalice termoizolante și ignifuge.
- **Terasă acoperită clienți**, realizată din structură metalică și cu acoperiș metalic, amplasată în apropierea containerului fast food.
- **Adăposturi cărucioare cumpărături**, realizată din structură metalică, cu anvelopă parțială din plexiglass, amplasate adiacent circulațiilor pietonale și / sau auto;

- **Post transformare prefabricat**, în anvelopă și grup electrogen carcasat, amplasate pe platforme tehnice cu fundații din beton armat;
- **Boxă de reciclare pentru ambalaje (tip PET, sticlă și doze aluminiu)** - amplasată în interior;
- **Elemente publicitare și de signalistică** - amplasate în zonele acceselor pe amplasament și în puncte de pe amplasament alese pentru direcționare, realizate din structuri metalice cu fundații punctuale din beton armat și panouri de afișaj metalice.

- **Amenajari exterioare:**

- Alei carosabile – imbracaminte asfalt
- 138 de locuri de parcare amenajate in incinta realizate cu imbracaminte dale carosabile, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
- Alei pietonale+trotuare – imbracaminte dale pietonale, prefabricate din beton, model patrat sau dreptunghiular
- Spatii verzi amenajate cu gazon , arbusti si arbori talie medie, intre spatiile de parcare si perimetral terenului, inclusiv plantatie de aliniament la strada.

Se prevede un copac la 4 locuri de parcare, unde amenajarea permite. Aspectul general al zonei parcarii este unul variat, cu spatii verzi amenajate, pentru a evita formarea unei insule de caldura

ART.2 - UTILIZARI PERMISE

- (1) Sunt permise unități de comerț de tip supermarket, hypermarket, etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profiluri, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 m.
- (2) Sunt permise activități de comerț și servicii organizate în sistem "mall".
- (3) Sunt permise reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea de servicii aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc).
- (4) Sunt permise activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir, etc.

ART.3 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- (1) Sunt permise servicii de tip industriale, activități de producție, cu următoarele condiții: să fie complementare unei activități de tip comercial - servicii, pentru produsele comercializate (întreținere, service, etc); producție de bunuri cu desfacere preponderent locală; clădirile pentru producție să nu fie dispuse spre spații publice; nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă; elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ART.4- INTERDICTII INTERZISE

- (1) Este interzisă definitiv locuirea de orice tip.
- (2) Este interzisă definitiv depozitarea, în afara celei aferente activității comerciale.
- (3) Sunt interzise definitiv garajele în clădiri provizorii.

ART. 5. INTERDICTII TEMPORARE– nu este cazul.

ART. 6. INTERDICTII DEFINITIVE – nu este cazul.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii cu referire la:

ART.7 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Lotul este orientat astfel incat sa asigure ore suficiente de insorire pe timpul zilei.

Dimensiunile planimetrice si volumetria cladirii propuse va asigura o durata minima de insorire de 1- 1/2" h la solstitiul de iarna.

ART.8 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de constructii care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Fac exceptie constructiile pentru post trafo, edilitare, signalistica , bariere.

ART.9 - AMPLASAREA FATA DE CAI NAVIGABILE EXISTENTE

Nu este cazul.

ART.10 - AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE.

Nu este cazul.

ART.11- RETRAGERI FATA DE FASIA DE PROTECTIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

ART.12- AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

ART.13- AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Zona de implantare a constructiilor trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin plansa Reglementari, respectiv 10 m de la aliniamentul strazii Stefan cel Mare.

Clădirile se vor amplasa in limitele zonei de implantare, in exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea constructiilor edilitare, a drumurilor de incintă, a platformelor de parcare, a elementelor de signalistica si a amenajarilor in aer liber.

ART.14 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Cladirea se va amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Zona de implantare este definita de retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare urmatoarele tipuri de constructii:

- împrejmui
- circulatii carosabile si pietonale;
- parcaje
- piloni de reclama si totemuri, elemente de signalistica
- bariere restrictionare acces auto
- constructii edilitare
- amenajari peisagere

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la:

ART.15- ACCESE CAROSABILE

Capacitatea de transport a drumurilor / strazilor sau aleilor va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă, corelat cu avizul Poliției Rutiere și al ISU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Pe cât posibil se va respecta principiul accesului auto de pe arterele de circulație inferioare ca importanță.

Orice acces din drumurile publice se va face conform avizului și autorizației administratorului de drum.

Se va asigura în mod obligatoriu și în condiții de siguranță, accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare a acestora.

Accesul auto pentru public și aprovizionare, precum și cel pietonal este prevăzut în partea de nord și vest a amplasamentului din strada Stefan cel Mare și calea Timișorilor. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.

ART.16- ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale (trotuare de min 1,5 m latime), potrivit importanței și destinației construcției. Căile de circulații utilitare și alei principale vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

Vor fi asigurate căile de acces pietonale dimensionate confirm aviz PSI, iar gabaritul trotuarelor propuse va asigura accesul neingradit al persoanelor cu dizabilități.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

ART.17- RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele publice existente.

Apele meteorice se vor păstra în interiorul parcelei și se vor evacua la rețeaua publică de canalizare mixtă sau pluvială.

Se interzice executarea în sistem supratăran a oricărui tip de bransament.

(4) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public. Se vor utiliza surse alternative de energie pentru iluminatul public și alți consumatori.

ART.18- REALIZAREA DE REȚELE TEHICO-EDILITARE

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează pe terenul domeniului public de către dezvoltator, conform planului de acțiune. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei. Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

ART.19 - PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor cu referire la:

ART.20 - PARCELARE

Nu este cazul.

ART.21 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul maxim de inaltime este P+2E.

Inaltimea maxima - H max.=12.00m.

Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

ART.22- ASPECTUL EXTERIOR

Dispozitii generale.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent

Fatade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zonele înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

ART.23 - PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI SI COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului (**P.O.T.**) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită și suprafața terenului de amplasament este de maxim 60%.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este maxim 0,80.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri cu referire la:

ART.24 - PARCAJE

Se vor asigura locuri de parcare in in limita de proprietate, cu respectarea RGU si a distantelor minime fata de locuinte.

Conform prevederilor RGU, pct 5.3 pentru Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- *un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*
- *un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*
- *un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*
- *un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

Numarul de parcaje propus este de aproximativ **138 locuri**, rezultand un loc de parcare la 23 mp suprafata desfasurata / un loc de parcare la 11 mp suprafata de vanzare.

ART.25- SPATII VERZI

Vor fi prevazute spatii verzi amenajate de minim 15% din suprafata terenului.

Se vor respecta obligatoriu și celelalte prevederi ale Anexei nr. 6 (prevederi ale CLM Arad) la prezentul Regulament referitoare la necesarul minimal de spații de verzi pentru construcții comerciale.

Suprafețele cu acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

ART.26 - IMPREJMUIRI

Este necesara amplasarea in interiorul parcelei a platformei de colectare si depozitare selective de deseuri cu respectarea distantelor minime impuse de legislatia in vigoare.

Împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv vor fi realizate astfel încât sa nu perturbe spatiul public. Tipul de imprejmuire va fi detaliat in faza de autorizatie de construire, dar se prefera o imprejmuire transparenta cu gard metalic si zone verzi plantate.

Se recomanda separarea zonelor cu echipamente de spatiile publice cu garduri vii sau tabla cutata/ plasa bordurata de maxim 2.00 metri inaltime. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, sau executarea imprejmuirilor la strada din panouri prefabricate din beton.

Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei. Daca sistematizarea verticala impune se pot realiza ziduri de sprijin pentru preluarea diferentelor de nivel fata de terenurile invecinate. Se interzice.

3.6. Reguli cu privire la protectia mediului

ART. 27 PROTECTIA CALITATII FACTORILOR DE MEDIU

- Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot
- Pentru constructiile sau echipamentele care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. generator).
- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare : datorita functiunii de comert care nu necesita faze tehnologice , calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice
- Epurarea si preepurarea apelor uzate : imobilul va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate si epurate prin statia de hidrocarburi inainte de a fi evacuate la reseaua publica existenta in zona
- Recuperarea terenurilor degradate – consolidari de maluri, plantari de zone verzi. Intreaga suprafata de teren va fi sistematizata corespunzator , atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale, cat si ca spatii verzi, astfel neexistand terenuri degradate
- Organizarea sistemelor de spatii verzi: se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: terenul va avea toate spatiile libere de constructii amenajate cu spatii verzi si sistematizate

ART. 28 GESTIONAREA DESEURILOR

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localitatii de catre regia de salubritate.

Beneficiarul are implementat un sistem de sortare , compactare si depozitare a deseurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.

CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în dezvoltările actuale ale zonei. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării P.U.Z.- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

S.C. WH PROJECT S.R.L
arh. Waldar Fackelmannn