

Denumirea lucrarii	<b><u>PLAN URANISTIC ZONAL EXTINDERE MAGAZIN EXISTENT, REALIZARE PLATFORME SI RETELE EXTERIOARE, CONSTRUIRE COPERTINA, IMPREJMUIRE PARTIALA</u></b>
Amplasament	str. CALEA AUREL VLAICU nr. 289C, mun. ARAD, jud.ARAD
Beneficiar	S.C. DEDEMAN S.R.L. BACAU Str. Al. Tolstoi Nr.8-10, mun. Bacau, jud. Bacau
Proiectant general	SC CREATIV PROIECT SRL, Piatra Neamt Str. Paharnicului nr.7
Numar contract	8/2015

Director S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L.	arh. Marius Vadeanu

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**EXTINDERE MAGAZIN, PLATFORME SI RETELE EXTERIOARE,  
CONSTRUIRE COPERTINA, IMPREJMUIRE PARTIALA**

STRADA CALEA AUREL VLAICU nr. 289C, MUN. ARAD, JUD. ARAD

## **LISTA DE SEMNATURI**

- SEF PROIECT: ARH. MARIUS VADEANU
- PROIECTAT: ARH. URB. ROXANA VADEANU
- RESPONSABIL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:  
ARH. URB. ROXANA VADEANU

## MEMORIU GENERAL

### **1. INTRODUCERE:**

#### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**1. DENUMIREA PROIECTULUI:** ELABORARE PUZ: „EXTINDERE MAGAZIN, PLATFORME SI RETELE EXTERIOARE, CONSTRUIRE COPERTINA, IMPREJMUIRE PARTIALA”

**2. AMPLASAMENT:** STRADA CALEA AUREL VLAICU nr. 289C, MUN. ARAD, JUD. ARAD

Terenul ce face obiectul acestei documentatii este situat in intravilanul orasului Arad, jud. Arad, in suprafata de 46400,00 m<sup>2</sup> si cu acces din strada Calea Aurel Vlaicu, se afla in proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L. si este incadrat in categoria de folosinta „curti constructii”, conform actelor anexate la documentatii.

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiata face parte din UTR nr. 70.

Subzonele functionale UTR nr. 70 sunt urmatoarele:

- Rezidentiale
- Instituti publice si servicii de interes general
- Parcuri, turism, perdele protecție
- Căi de comunicație și construcții aferente (rutiere si feroviare)
- Funcțiuni stabilite prin PUZ 119/2008: complex comercial tip hipermarket, imprejmuire, turn si panouri publicitare.

**3. BENEFICIAR:** S.C. DEDEMAN S.R.L.

Strada Al. Tolstoi nr. 8-10, Bacău, jud. Bacău

**4. PROIECTANT:** S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt, jud. Neamt

**5. DATA ELABORARII PROIECTULUI:** octombrie 2015

#### OBIECTUL P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Prin tema program intocmita de beneficiar se doreste extinderea spatiului comercial existent pe amplasament, construirea unei copertine exterioare si extinderea retelelor exterioare si a platformei carosabile.

Proiectul extinderii nou propuse are la baza proiectul initial in baza caruia s-a realizat in anul 2009 magazinul existent, cat si studii de specialitate asupra terenului, actualizate.

Investitia nou propusa reprezinta extinderea unui magazin-depozit de vanzare a diferitelor categorii de materiale de constructii - “magazin general materiale de constructii”, scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea constructorilor, a micilor intreprinzatori si a persoanelor fizice care vor sa construiasca ca un “hobby” in aprovizionarea curenta cu produse de calitate si la preturi corecte a marfurilor specifice acestor activitati.

- P.U.Z. „EXTINDERE MAGAZIN, PLATFORME SI RETELE EXTERIOARE, CONSTRUIRE COPERTINA, IMPREJMUIRE PARTIALA” a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism nr. 1708 din 10/09/2015 prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.
- Terenul de forma aproximativ dreptunghiulara se situeaza adiacent si perpendicular pe strada Calea Aurel Vlaicu.

- In conformitate cu prevederile art.30, aliniat 3 din Legea (publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr.606/13.07.2006) pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru modificarile aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, CUT si aliniamentului, trebuie elaborat PUZ ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local.
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism emis, Primaria Arad a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate institutiile interesate.
- Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.
- P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberarii autorizatiei de construire.
- Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizarii unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.

#### **SURSE DOCUMENTARE:**

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Arad si Regulamentul local de urbanism;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului;
- Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;
- Actul de proprietate asupra terenului;

#### **2. SITUATIA EXISTENTA:**

##### **INCADRAREA IN LOCALITATE:**

Terenul supus studiului este amplasat adjacent la strada Calea Aurel Vlaicu.

Terenul aflat in studiu este delimitat de:

- Nord: – Strada Calea Aurel Vlaicu;
- Sud: – teren proprietate S.N. C.F.R. S.A.;
- Vest: – teren proprietate privata, nr. cad. 334335;
- Est: – teren proprietate privata, nr. cad. 334327.

##### **EVOLUTIA ZONEI:**

Zona studiata este amplasata in str. Calea Aurel Vlaicu, oras Arad, jud. Arad, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, avandu-se in vedere amplasamentul, accesul facil pe drumurile locale, posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare cu costuri minime, existenta terenurilor libere de constructii.

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii, atat datorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea de servicii, cat si pentru construire de locuinte.

Zona vestica a Municipiului Arad este in prezent in plin proces de dezvoltare urbanistica si economică, de-a lungul drumului DN 7 construindu-se spatii cu diverse functiuni de interes local sau zonal: Expo Arad, complexul comercial Carrefour, sedii administrative sau alte centre comerciale si reprezentante auto.

Pe parcursul functionarii magazinului existent au aparut noi necesitati functionale si organizatorice, necesitati care au impus o reamenajare a intregului ansamblu. S-a constatat nevoia maririi spatiului de vanzare, prin extinderea spatiului destinat salii de

vanzare materiale de constructii, precum si completarea acestuia cu o copertina exterioara pentru protejarea zonei de descarcare marfa.

#### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL SI ASPECTE CLIMATICE ALE ZONEI DE AMPLASAMENT:**

Reședință de județ, Municipiul Arad, cel mai mare oraș al județului Arad, este situat la o altitudine medie de 107,00 m, în zonă temperată. Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Muresului Mort, în continuarea Câmpiei Crisurilor.

Relieful zonei studiate este plan și stabilitatea generală a terenului este asigurată.

#### **CIRCULATIA:**

Zona studiata este amplasata in intravilanul orasului Arad, la str. Calea Aurel Vlaicu, de o importanta ridicata din punct de vedere al traficului pe directia est - vest. Drumul nu este prevazut cu trotuare, insa exista intre suprafata carosbila si limitele cadastrale ale proprietatilor private, o fasie de teren neamenajat, cu latimea de aproximativ 6,00 m. Pe acest teren se propune amenajarea unei circulatii pietonala, mentionandu-se circulatia carosabila pentru zona studiata.

In actualul sistem de circulatie intensitatea traficului nu genereaza dificultati.

#### **Ocuparea terenurilor:**

In prezent, suprafata terenului de 46400,00 m<sup>2</sup> este ocupata cu constructii, platforme, spatii verzi amenajate si un bazin de retentie a apelor pluviale, asa cum reiese din bilantul teritorial pe amplasament.

#### **ECHIPAREA EDILITARA:**

Pentru obiectivul existent este asigurata buna functionare prin existenta tuturor retelelor edilitare necesare (alimentarea cu apa, canalizare menajera, pluviala, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze naturale).

Constructia existenta este racordata la aceste retele, conform plansei U3 „Reglementari edilitare”.

#### **PROBLEME DE MEDIU:**

Nu este cazul. Problemele de mediu ce pot aparea din depozitarea necontrolata a deseurilor si raspandirea in teren a acestora sunt controlate prin existenta sistemului de colectare de deseuri si contractul cu firma de salubritate.

#### **OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia orasului se evidențiază concluziile:

- Orasul Arad se afla in faza de dezvoltare socio-economica;
- Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

• Proprietarii terenurilor care se invecineaza cu proprietatea studiata opteaza pentru functiunea de comert si prestari servicii, urmand ca, in cazul in care vor dori sa desfasoare o activitate economica compatibila cu functiunea zonei, sa realizeze demersurile necesare.

### 3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

#### **CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

Suprafata de 46400,00 m<sup>2</sup> analizata prin prezentul PUZ reprezinta o zona din intravilanul orasului Arad in apropierea UTR 70, activitatea desfasurata in cadrul magazinului de materiale de constructii existent fiind de expunere si vanzare in regim de autoservire de produse pentru constructii si gradinarit de tip "construieste singur".

Zona studiata cuprinde incinta magazinului de materiale de constructii existent si posibilitatea extinderii acestuia conform necesitatilor investitorului.

##### **1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Amplasamentul analizat este situat la ieșirea spre Nădlac din Municipiul Arad, la sud de DN 7, la aproximativ 6 km vest de centrul municipiului și constă dintr-o suprafață de aproximativ 4,64 ha de teren cu folosință curți constructii.

Folosinta actuala: teren curți constructii, constructii industriale si edilitare, teren pe care este construit Hypermarket Dedeman.

##### **2. Concluzii din documentatii de specialitate.**

**a. studiul geotehnic** – care stabileste natura terenului de fundare, adancimea fundatiilor, masuri de consolidare a terenului, etc.

În urma lucrarilor de prospecțiune efectuate pe amplasament, se consideră că pe amplasamentul propus există condiții pentru execuția investiției propuse.

**Din punct de vedere geologic** perimetruul investigat se situeaza in estul depresiunii Panonice, depresiune ce a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin de varsta hercinica, peste care stau transgresiv si discordant formatiunile panoniene si cuaternare de natura sedimentara. Cuaternarul are o grosime de cca. 200 m si este alcătuit din formatiuni fluviatice si lacustre de varsta pleistocena si holocene in care predomina argilele si nisipurile depuse in alternante, prezintand o stratificatie, in suprafata de natura incruscata, tipica conurilor de dejectie a marilor rauri.

Insasi orasul Arad este asezat pe conul de dejectie a raului Mures care este alcătuit din pietrisuri si bolovanișuri nisipoase separate de straturi de argile si prafuri argiloase.

**Din punct de vedere geomorfologic** zona se gaseste in campia raului Mures, are un aspect plan si stabilitatea generala a terenului asigurata.

**Din punct de vedere hidrogeologic** amplasamentul se situeaza la distanta medie de raul Mures, iar alternanta stratelor de permeabilitati diferite formeaza un sistem etajat de panze de ape subterane in adancime, in consecinta, nivelul panzei freatiche prezinta variatii importante, acesta fiind dependent mai putin de nivelul apei din Mures cat mai ales de regimul si volumul apelor din precipitatii si mai cu seama de volumul pierderilor din conductele ce transporta ape prin subteranul orasului si a zonei.

##### **Date seismologice**

► din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2006, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare ag = 0,16g, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de raspuns este Tc=0,7s;

Viitoarea investitie se va construi adiacent magazinului existent, situat la strada Calea Aurel Vlaicu. Terenul este plan si este format din doua loturi cu suprafata totala de 46400,00 m<sup>2</sup>.

##### **Structura litologică a terenului**

Succesiunea litologică interceptată de forajele executate, prezentată în fișele de foraj și în profilele geologice, este următoarea:

- pamant vegetal negru la cefeniu, alaturi de umpluturi neomogene, cu grosimi de 1,35 m;
- argila nisipoasa / nisip argilos, cafenii-galbui, plastic vartoase la tare de la -1,35 m la -1,85m;
- nisipuri mijlocii si fine, la inceput cu liantprafos, apoi curate cu rar pietris, cafenii, uscate, apoi umede la saturatie, afanate la indesare medie de la -1,85 m la -5,50 m;
- apa subterana are cota variabila.

## Recomandari

- se recomanda ca terenul excavat sa nu fie depus pe marginea gropii/lor de fundare existand riscul real al unor surpari ale peretilor sapaturii(precipitatii abundente din ultima perioada pot conduce la surpari necontrolate ale muchiilor sapaturilor);
- incintele sapaturilor pentru fundatii vor fi amenajate (pante, puturi, instalatii de pompare, etc.) astfel incat sa permita colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei;
- la executia si in exploatarea viitoarei constructii se vor lua masuri de protectie deosebita a terenului de fundare, in vederea protejarii fundatiilor acesteia de actiunea apelor pluviale;
- la proiectarea si executarea unor drumurilor de acces precum si pentru platformele de stationari auto din zona magazinului se vor respecta prescriptiile ordinelor Ministerului Transporturilor, Lucrarilor Publice si Constructiilor (M.T.L.P.C.), nr.43 si nr.45 din 1998 si respectiv a normativului NP 116/2004, realizandu-se o infrastructura caracteristica cailor rutiere grele;

## PREVEDERI ALE P.U.G./P.U.Z.:

Investitiile in zonă, dar și pentru incinta studiată, se încadrează în prevederile PUG și PUZ nr. 119/2008, circulația în zonă este fluentă (la aceasta contribuind major sensul giratoriu realizat și dublarea benzilor de circulație)

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate. Pentru dotările comerciale sunt prevăzute instalații de condiționare a aerului. Asa cum s-a mentionat, zona nu prezintă probleme privind protectia mediului.

## PROPUNERI CIRCULATIE:

Zona studiata este amplasata in intravilanul orasului Arad, delimitata fiind de str. Calea Aurel Vlaicu, strada de o importanta ridicata din punct de vedere al traficului pe directia est - vest. Drumul nu este prevazut cu trotuare, insa exista intre suprafata carosabila si limitele cadastrale ale proprietatilor private, o fasie de teren neamenajat, cu latimea de aproximativ 6,00 m. Pe acest teren se propune amenajarea circulatiei pietonale si a spatiului verde, mentionandu-se circulatia carosabila existenta pentru zona studiata.

In actualul sistem de circulatie intensitatea traficului nu genereaza dificultati.

Asa cum reiese din plana „Situatia existenta” pentru extinderea complexului comercial existent nu este necesara infiintarea de drumuri de acces noi. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea imediata de intersectii sau semaforizari in viitorul imediat.

## Efectele investitiei raportat la calea ferata

Distanta dintre cel mai apropiat punct in care se efectueaza lucrari de construire fata de axul celei mai apropiate cai ferate este de 48.40m.

Lucrările si organizarea de santier se vor desfasura exclusiv pe terenul proprietate privata al SC DEDEMAN SRL si nu vor afecta traficul feroviar sau siguranta feroviara. Nu sunt prevazute lucrari de construire la limita de proprietate dintre SC DEDEMAN SRL si SNCFR, cu exceptia punctului de intersectie intre imprejmuirea existenta si imprejmuirea ce o va inlocui pe cea degradata de la limita din partea de S-E a terenului apartinand beneficiarului. Astfel, apreciem ca nu se vor crea pericole care sa afecteze securitate feroviara, sau pe cea a personalului muncitor.

Nu exista fluxuri tehnologice cu risc de explozie sau de incendiu, nici in etapa executiei lucrarilor de construire nici in etapa de exploatare a platformelor si imprejmuirilor propuse.

## **REGLEMENTARI URBANISTICE:**

### **A. REGLEMENTARI OBIECTIV:**

#### **FUNCTIONAL:**

##### **Prezentarea activitatii**

###### **• Profilul de activitate al centrului comercial existent**

Activitatea desfasurata in cadrul centrului comercial este de expunere si vanzare in regim de autoservire de produse pentru constructii si gradinarit de tip "construieste singur".

###### **• Activitatea de baza**

Activitatea de baza implica urmatoarele :

###### **1. Receptia marfurilor**

Este impartita, in functie de tipul marfurilor, in receptie produse grele/voluminoase si produse generale depozitarea si vanzarea facandu-se in spatii separate.

La receptie se verifica, in plus fata de datele specifice sistemului intern (de inventariere si clasificare) si declaratia de conformitate, si urmatoarele date: traducere in limba romana (pentru produsele de import), etichetare (se verifica sa fie respectate normele de etichetare prevazute conform legislatiei).

Dupa receptie au loc pregatiri si depozitari intermediare de scurta sau lunga durata a produselor.

###### **2. Vanzarea marfurilor**

Se realizeaza in doua zone de vanzare: in sala de vanzare pentru produse generale constructii si amenajari interioare si in sala de vanzare cu autoservire pentru materiale de constructie grele/voluminoase.

In sala de vanzare pentru produse generale clientii preiau prin autoservire marfa, pe care o transporta in carucioare speciale pana la casele de marcat de unde fie este preluata de lucratori de la serviciu transport la domiciliu fie este transportata la locul de parcare a mijlocului de transport personal.

Marfa se depoziteaza pe rafturi accesibile cumparatorilor, respectiv in insule sau suporturi speciale de expunere in vederea vanzarii.

Manipularea marfurilor, in toate situatiile specifice activitatii magazinului, se face, in general, mecanizat, folosind echipamente tehnice autorizate.

Ambalarea, respectiv preambalarea produselor, acolo unde este cazul, se face, deasemenea mecanizat, folosind utilaje specializate.

Deseurile reciclabile si menajere se depoziteaza separat in incinta. Cartonul si hartia provenite din dezasambalari, se baloteaza in instalatii speciale.

Pe terenul identificat mai sus exista un Complex Comercial cuprinzand:

- O investitie de tip "MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII", cuprinzand o constructie principala reprezentand un magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi. In cadrul constructiei existente sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare - depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, depozite de deseuri, etc.).

- casa portar – tip container prefabricat
- un parcaj neacoperit pentru autoturisme clienti
- rampe de descarcare-incarcare aferente cladirilor
- drumuri, platforme, spatii verzi, imprejmuiiri, indicatoare de circulatie, panouri de reclama, steaguri de reclama, turn publicitar
- lucrari tehnico-edilitare aferente

## **INCHIDERI EXTERIOARE SI COMPARTIMENTARI existente si nou propuse:**

Inchideri exterioare pereti – panouri sandwich cu grosimea de 100 mm cu imbinare acunsa;

Inchideri acoperis – tabla cutata cu cuta inalta peste care se aseaza saltele de vata minerala bazaltica 200 mm grosime si hidroizolatie membrane PVC tip SIKA;

Tamplarie din aluminiu cu geam termoizolator;

Usi sectionale pentru acces marfa;

Compartimentarile interioare pentru spatiul administrativ se vor realiza din pereti usori din panouri de rigips pe structura metalica.

## **FINISAJE existente si nou propuse:**

### **Finisaje interioare hala:**

pardoseala ciment sclivisit și tratat la suprafață  
vopsitorii pe peretii tip sandwich cu grund.

### **Finisaje exterioare hala:**

inchideri perimetrale cu panouri termoizolante tip sandwich;  
usi metalice de acces culoare albastre;

invelitoare din panouri termoizolante;  
tamplarie din aluminiu.

Incaperile beneficiaza de iluminat natural direct, prin ferestre cu ochiuri mobile si geam termoizolator prevazute in peretii exteriori, si prin luminatoare instalate in acoperis.

Extinderea propusa va consta in marirea suprafetei incaperii cu destinatia de spatiu expunere si vanzare materiale de constructii. Extinderea va avea regim de inaltime parter inalt, pastrand cota aticului magazinului existent.

## **DOTARI NECESARE:**

Constructia finala, dupa extindere, va fi astfel structurata in spatiul interior incat sa asigure separarea fluxurilor pentru clienti de circuitul de aprovizionare interna a magazinului.

Compartimentarile interioare se vor realiza prin pozitionarea sistemelor de depozitare si expunere a marfurilor comercializate, creand alveole de expunere a marfurilor pe sortimente bine definite, cu circulatii interioare prestabilite astfel incat sa permita cumparatorului sa ia o decizie rapida in alegerea si cumpararea produselor.

Complexul extins va fi astfel structurat incat sa ofere un parcurs fluid al spatiului interior, avand accese pentru clienti si acces pentru aprovizionare marfa si personal angajat, separate.

Pe langa spatii de expunere si comercializare, complexul existent are spatii interioare de birouri personal angajat, grupuri sanitare, spatii auxiliare.

Incaperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile si geam termoizolator prevazute pe peretii exteriori, si prin luminatoare instalate in acoperis.

## **ZONIFICARE FUNCTIONALA - BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Fata de bilantul teritorial existent, repartitia zonelor nou propuse in incinta (propunerile facute in plansa „Reglementari Urbanistice”) se materializeaza prin modificarea acestuia si obtinerea de noi indici urbanistici : **POT si CUT.**

## **INDICI SPATIALI PROPUSSI:**

$$Ac = 16240,00 \text{ m}^2$$

$$Ad = 16780,00 \text{ m}^2$$

$$A_{teren} = 46.400,00 \text{ m}^2$$

conform Aviz de Oportunitate nr. 19/04.08.2015 emis de primaria Arad:

**P.O.T. propus = 35,00 %**

**C.U.T. propus = 0,50**

conform art. 6.2 din anexa nr. 6 la HG 525/1996

Spatii verzi = 2320,00 m<sup>2</sup> (5,00 %)

conform art. 5.3.1 din anexa nr. 5 la HG 525/1996

**Locuri de parcare = 1 loc la 40 m<sup>2</sup> din suprafata desfasurata destinata comertului;**

Pentru a putea asigura numarul de locuri de parcare necesare magazinului, se propune suprafata **spatii verzi**: 2320.00mp (5.00%).

Asadar,

**Suprafata construita in teren:** 16240.00mp (35.00%)

**Spatii verzi:** 2320.00mp (5.00%).

**Platforme carosabile** = 26448.00m<sup>2</sup> (54.64%)

**Alei pietonale** = 1392.00m<sup>2</sup> (3.00 %)

**Bazin retentie ape meteorice:** 1150.47 m<sup>2</sup> (2.48%)

### **PROPUNERI DE ECHIPARE EDILITARA:**

#### **A. Pentru obiectiv PUZ**

Magazinul existent este racordat la toate retelele centralizate, existente in zona.

Pentru buna functionare a corpului nou propus, se vor extinde toate retelele existente deja in interiorul obiectivului existent.

- energie electrica

Alimentarea cu electricitate a extinderii nou propuse se va realiza prin extinderea retelei electrice interioare din magazinul existent.

- telecomunicatii

Se va extinde reteaua interioara de telecomunicatii in din magazinul existent pentru a deservi noul spatiu.

- instalatii apa-canal

Alimentarea magazinului existent cu apa potabila este realizata prin branșament la reteua de apa existenta in zona. Pentru extinderea propusa se vor extinde instalatiile de apa-canal si stingere incendiu existente.

- instalatia de gaze naturale

Alimentarea cosumatorilor cu gaze naturale se realizeaza din conducta de presiune medie existenta pe Calea Aurel Vlaicu care trece la limita de proprietate a beneficiarului. Instalatia existenta se va extinde si in spatiul nou proiectat.

- instalatii termice

Din punct de vedere termic, obiectivul existent este dotat cu sisteme de incalzire proprii, cu centrale termice proprii, functionand cu combustibil lichid – gaz.

**B. Alte propuneri de obiective** (locuinte individuale, unitati comerciale, prestari servicii sau de mica industrie) se vor racorda la aceleasi utilitati existente, sau se va alege alta solutie in functie de cerintele si dorintele concrete ale beneficiarilor.

### **PROTECTIA MEDIULUI:**

Constructiile existente si extinderile nouropuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

Deseurile sunt colectate in containere ecologice individuale care vor fi colectate periodic de catre firme specializate pe baza de contracte de prestari servicii si transportate pana la gropile de gunoi.

### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**

Frontul construit existent permite amplasarea de noi constructii in zona prin demolarea constructiilor vechi, prin extinderea constructiilor existente, ori amplasarea de noi constructii in terenurile libere neconstruite din limita intravilanului.

Amplasarea de noi obiective se va realiza in baza cererilor exprese ale beneficiarilor din zona, conform reglementarilor de urbanism din Regulamentul Local aprobat.

#### 4. CONCLUZII:

Scopul prezentei documentatii este organizarea incintei DEDEMAN si realizarea extinderii magazinului existent, a platformelor carosabile si respectiv a retelelor exterioare, prin crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea editilara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Din dorinta ca acest studiu sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un Regulament de urbanism.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect: arh. Marius Vadeanu

**S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.**

**P.U.Z. EXTINDERE MAGAZIN, PLATFORME SI RETELE EXTERIOARE, CONSTRUIRE COPERTINA,  
IMPREJMUIRE PARTIALA (modificare PUZ si RLU)**

Strada CALEA AUREL VLAICU nr. 289C, mun. ARAD, jud. ARAD  
PR. nr. 8/2015

**PARTEA a II-a:  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**1. ROLUL REGULAMENTULUI:**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

**2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.:**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-au folosit:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicat in noiembrie 2002 si modificat prin Hotararea 490/2011 de completare a Regulamentului general de urbanism, privind formularea, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celealte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Legea nr. 50/91 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata si completata de Legea 241/2016, Ordonanta de urgența 83/2016 si Legea 197/2016.
- Reglementarile aferente P.U.G. oras Arad.

**3. DOMENIUL DE APLICARE:**

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

**4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:**

**A. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC:**

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai in baza unui studiu de amplasare elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Nu se accepta in zona de locuit amplasarea unor unitati poluante care genereaza trafic intens ori care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).

**Constructiile propuse prin prezentul PUZ, extinderi ale celor existente in incinta, nu genereaza riscuri tehnologice in zona, domeniul de servicii fiind acela de comert.**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functia dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism.

**Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, functiunea dominanta a zonei din intravilan este de locuinte. Functiunile complementare admise in zona sunt:**

**Functiuni complementare admise pentru zona de locuinte:**

- Institutii publice si servicii;
  - Spatii verzi amenajate;
  - Accese pietonale si carosabile, paraje, garaje;
  - Retele tehnico-edilitare si constructii aferente.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara.

**Indicii de suprafata sunt in limitele admise, avand in vedere suprafata si regimul de inaltime propus.**

## B. ZONIFICAREA TERITORIULUI

- Zona mixta pentru servicii.
- Zone verzi amenajate si perdele verzi de protectie.
- Zona de gospodarie comunala.
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare.
- Zona pentru trotuare si alei pietonale.
- Zona pentru cai de comunicatie rutiera.

## C. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- Constructiile nou propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

**Obiectivul ce face subiectul prezentului studiu are accesul auto asigurat in incinta din strada Calea Aurel Vlaicu, in conditii de functionare normala, si beneficiaza de acces pietonal din aceeasi strada.**

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

**Accesele pietonale - trotuarele - vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii.**

**Dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de marirea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.**

- Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate;

**Obiectivul studiat va beneficia de utilitatile necesare prin extinderea instalatiilor din cladirea existenta. Aceasta este racordata la utilitatile existente in zona, necesare unei bune functionari: energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu gaz pentru incalzire, telefonie, salubritate, etc.**

- Unitatile de servicii amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in planul unitatilor teritoriale de referinta;

**Obiectivele nou propuse nu se afla in zona rezidentiala.**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenita de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

**Extinderea nou propusa are regim de inaltime Parter, si se aliniaza la inaltimea cladirii existente.**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural si a insoririi. Pentru unitatile de productie, depozitare si comercializare marfa trebuie asigurate cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire;

**Avand destinatia de constructii comerciale, constructiile propuse in prezentul PUZ asigura insorirea spatiilor pentru public si a birourilor, conform recomandarilor RGU**

- Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

Este interzisa autorizarea constructiilor al caror aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

Structura constructiilor nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea si siguranta in exploatare. Autorizarea constructiilor se va face pe baza de proiecte intocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicata;

**Pe amplasamentul studiat s-a propus extinderea cladirii existente, cu regim de inaltime Parter si etaj parcial, in vederea extinderii spatiului destinat expunerii si**

vanzarii produselor comercializate de beneficiar. Se va adopta acelasi sistem constructiv si aceeasi gama cromatica pentru finisajul exterior pentru a conferi constructiei rezultate un caracter arhitectural unitar.

- Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor. Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.

Avand in vedere suprafata terenului si disponerea constructiilor la sol, pentru obiectivele de fata sunt asigurate minimul de locuri de parcare necesare.

Parcarea autovehiculelor se va face in functie de capacitatea lor existand parcuri pentru autoturisme mici in imediata apropiere a intrarilor principale, iar parcarea autovehiculelor de mare capacitate ale firmei se va face in adancimea terenului, acestea necesitand suprafete mari pentru parcarea si manevrarea lor.

- Spatii verzi si plantate:

In functie de specificul zonei se vor stabili suprafetele de spatii verzi.

Pentru constructii de prestari servicii vor fi prevazute spatii verzi cu rol de protectie in functie de categoria acestora. Spatiile libere din zona obiectivelor se vor amenaja cu spatii verzi si perdele de protectie pentru ceilalti utilizatori din zona.

- Imprejmuri:

La cererea beneficiarului si respectand conditiile impuse prin certificatul de urbanism a rezultat un tip de imprejmuire – opaca, propusa pentru imprejmuirea terenului pe laturile secundare si un tip de imprejmuire – transparenta, propusa pentru imprejmuirea terenului la strada principal

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect: arh. Marius Vadeanu

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

**P.U.Z. EXTINDERE MAGAZIN, PLATFORME SI RETELE EXTERIOARE, CONSTRUIRE COPERTINA,  
IMPREJMUIRE PARTIALA**

Strada CALEA AUREL VLAICU nr. 289C, mun. ARAD, jud. ARAD  
PR. nr. 8/2015

**Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse  
prin PUZ:**

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliiile de executie.

Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrările de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor. Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului:  
arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect:  
arh. Marius Vadeanu  
**S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.**



localizare din satelit:



**NOTA:**

- INAINTEA EXECUTARII ORICARUI TIP DE LUCRARE, CONSTRUTORUL ESTE OBLIGAT SA VERIFICE TOATE COTELE PE SANTIER.
- TOATE NECORELARILE INTRE PLANURI, COTE, DETALII SI MASURATORILE EFECTUATE, VOR FI IMEDIAT RAPORTATE PROIECTANTULUI
- COTELE SI NOTELE SCRISE PRIMEAZA IN FATA COTELOR MASURATE
- PROIECTUL DE ARHITECTURA SE VA CITI IMPREUNA CU PROIECTUL DE SISTEMATIZARE PE VERTICALE SI PROIECTELE DE DE INSTALATII PENTRU RETELE EXTERIOARE SI INTERIOARE

beneficiar:

**SC DEDEMAN SRL**

str. Alexei Tolstoi nr. 8-10, mun. Bacau, jud. Bacau



obiectiv:

**EXTINDERE MAGAZIN, PLATFORME SI RETELE EXTERIOARE,  
CONSTRUIRE COPERTINA, IMPREJMUIRE PARTIALA**

legenda:



- amplasament studiat

adresa:

str. Calea Aurel Vlaicu nr. 289C, mun. Arad, jud. ARAD

coordonator	NUME	SEMNATURA	CERINTA
urbanism	arch. urb. Roxana Vadeanu		

Este interzisa copierea si multiplicarea prezentei documentatii  
fara aprobarea scrisa a  
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

proiectant general : TEL: 0742/988212; 0740/302724; 0233/227747



PIATRA NEAMT

C.U.I 17536675

J 27/737/27.04.2005

sef proiect	arch. Marius Vadeanu	nr. proiect:	8/2015
proiectat	arch. urb. Roxana Vadeanu	scara:	1:15000
desenat	arch. urb. Roxana Vadeanu	format:	A3

297 x 420

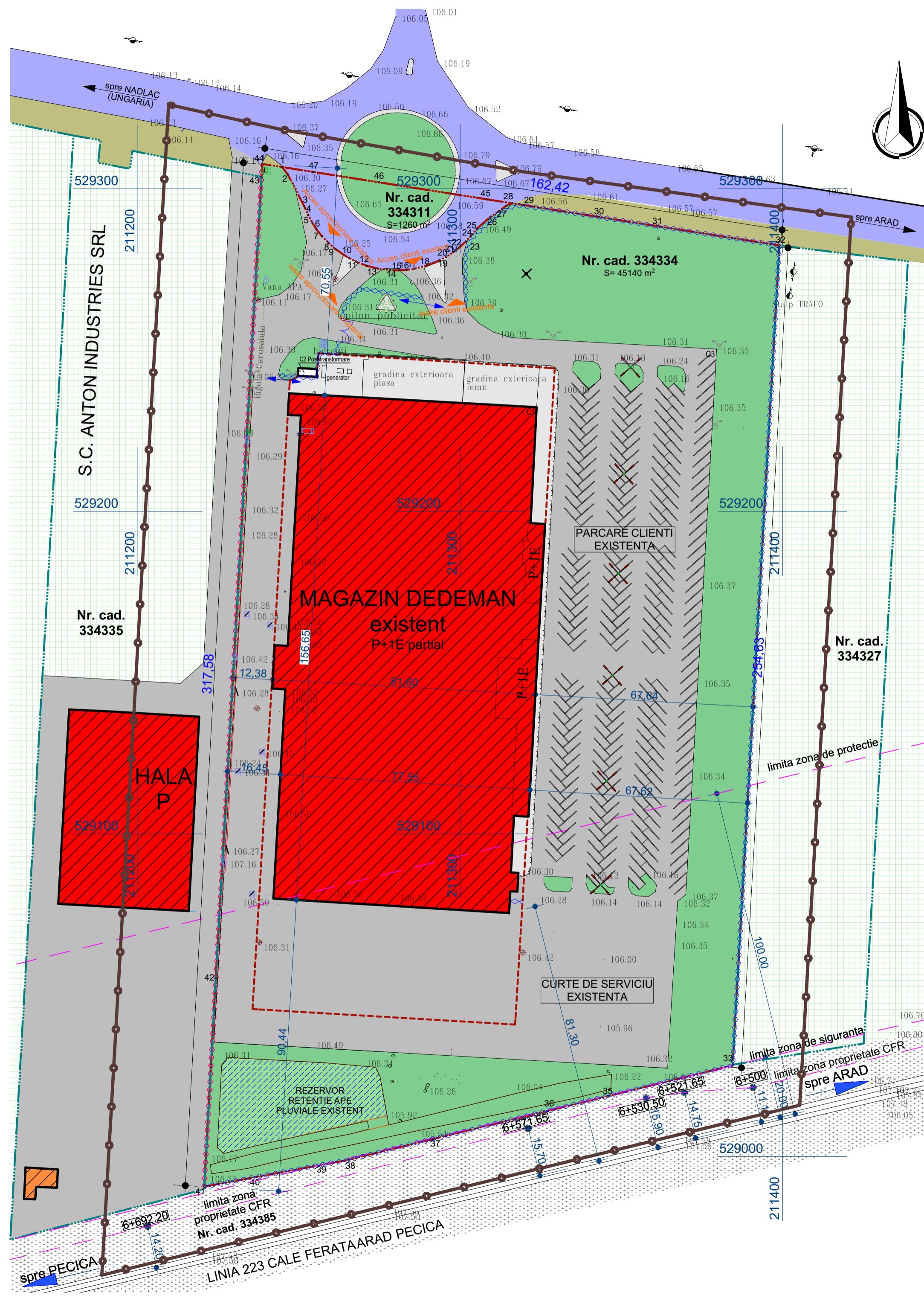
obiect: data: 2016

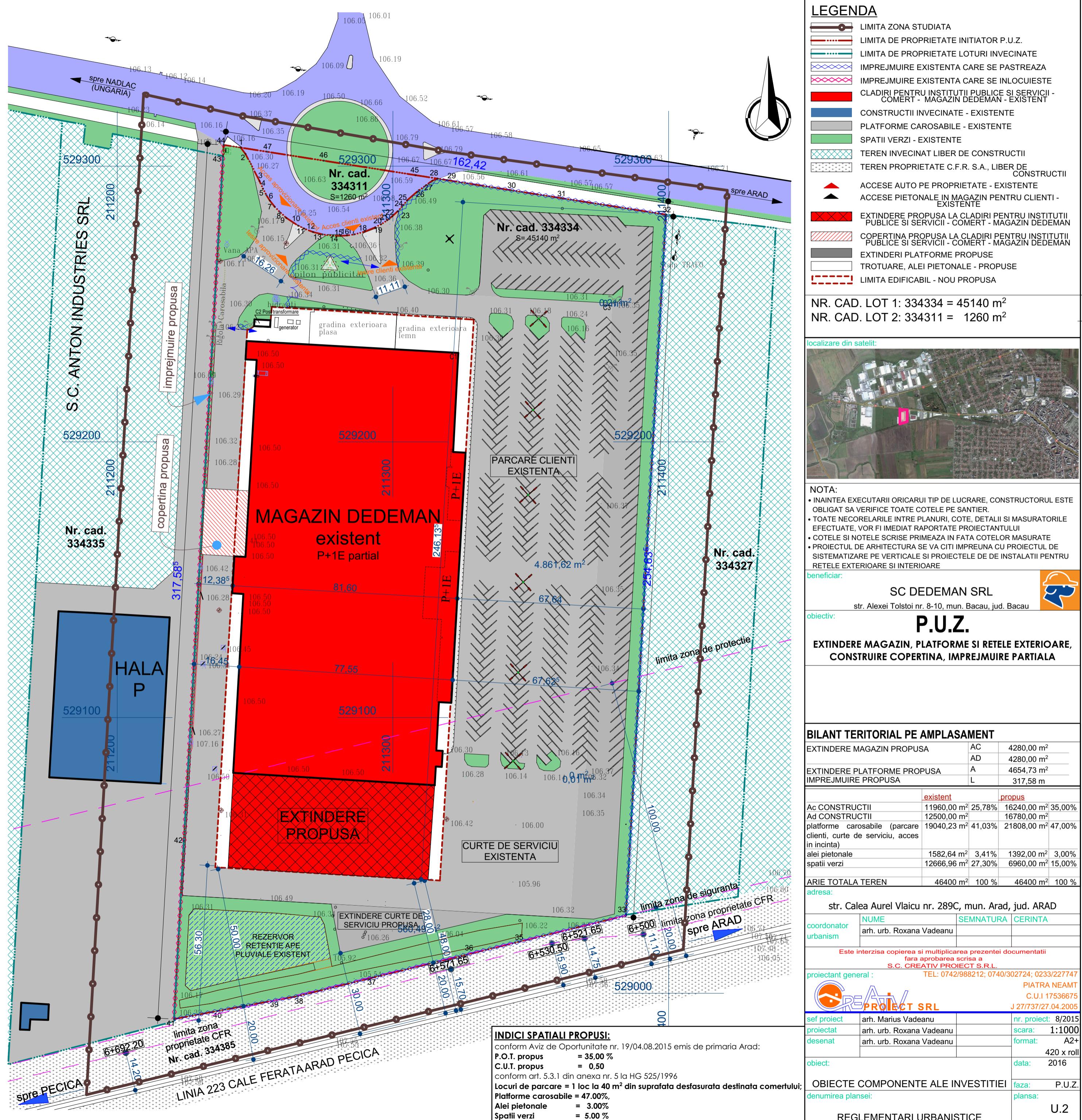
OBIECTE COMPONENTE ALE INVESTITIEI faza: P.U.Z.

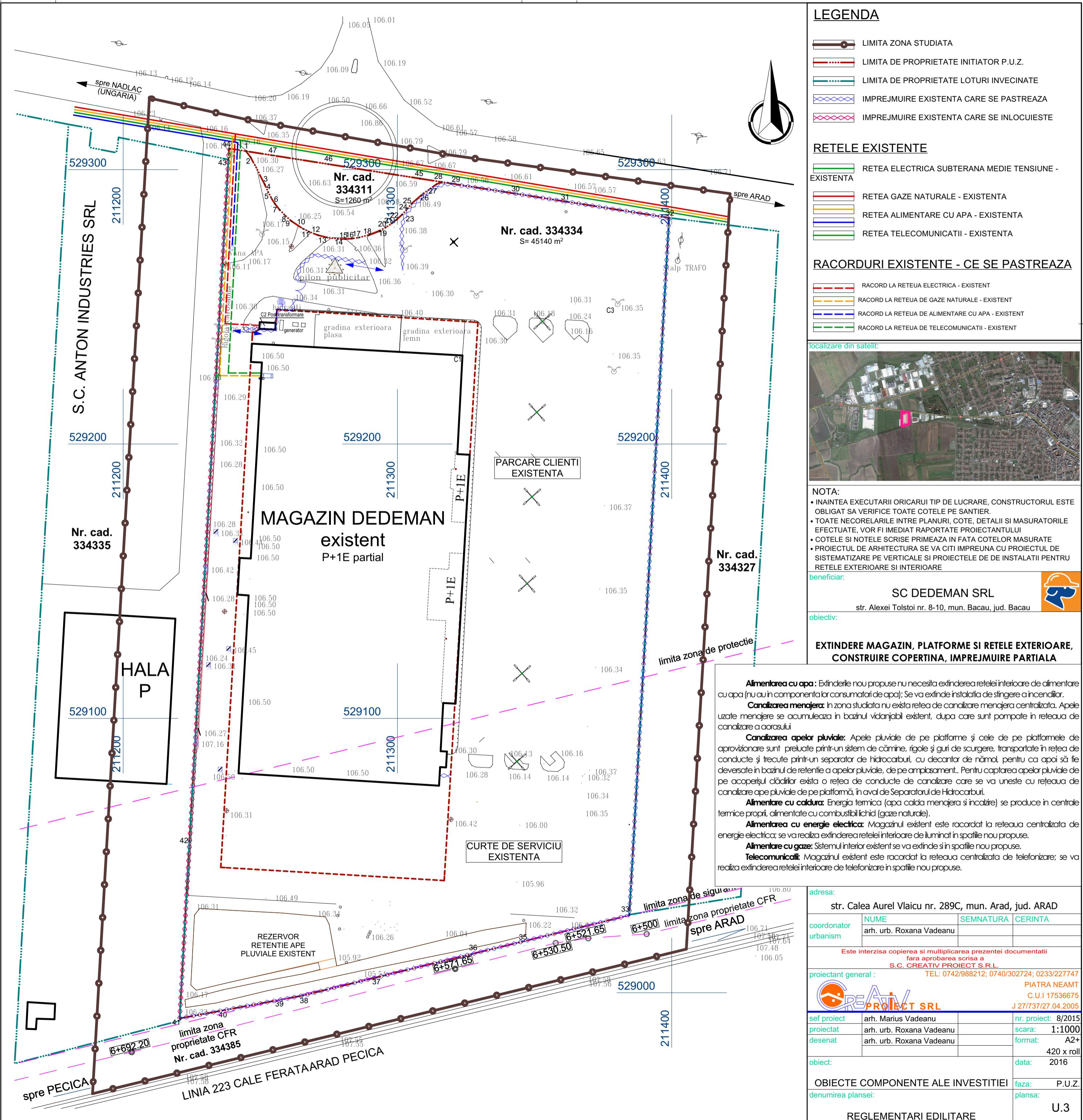
denumirea plansei: planșa:

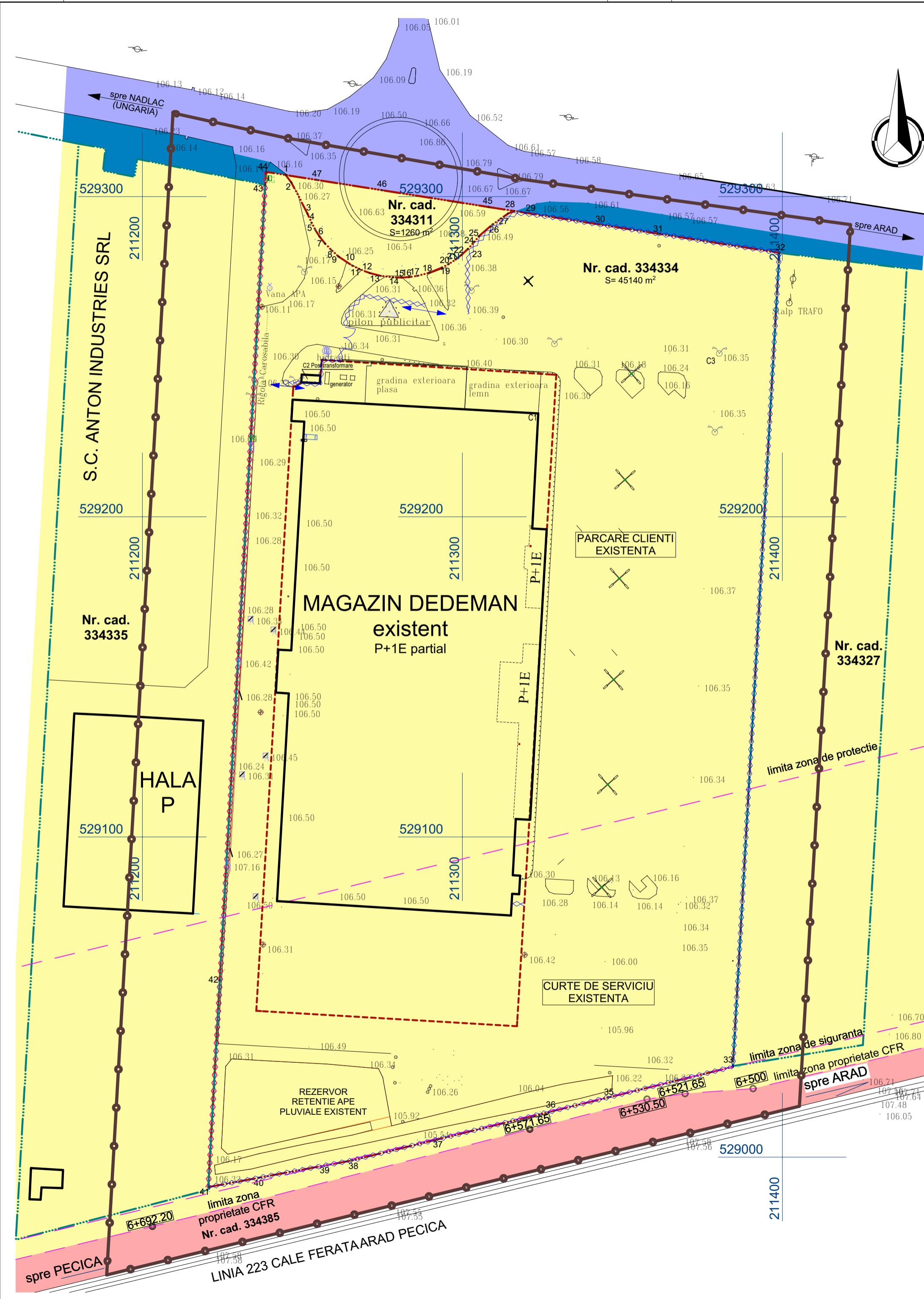
U.0

PLAN DE INCADRARE IN ZONA











NOTA:

- INAINTEA EXECUTARII ORICARUI TIP DE LUCRARE, CONSTRUTORUL ESTE OBLIGAT SA VERIFICE TOATE COTELE PE SANTIER.
- TOATE NECORELARILE INTRE PLANURI, COTE, DETALII SI MASURATORILE EFECTUATE, VOR FI IMEDIAT RAPORTATE PROIECTANTULUI
- COTELE SI NOTELE SCRISE PRIMEAZA IN FATA COTELOR MASURATE
- PROIECTUL DE ARHITECTURA SE VA CITI IMPREUNA CU PROIECTUL DE SISTEMATIZARE PE VERTICALE SI PROIECTELE DE DE INSTALATII PENTRU RETELE EXTERIOARE SI INTERIOARE

beneficiar:

**SC DEDEMAN SRL**

str. Alexei Tolstoi nr. 8-10, mun. Bacau, jud. Bacau



obiectiv:

**P.U.Z.**

**EXTINDERE MAGAZIN, PLATORME SI RETELE EXTERIOARE,  
CONSTRUIRE COPERTINA, IMPREJMUIRE PARTIALA**

(modificare PUZ si RLU)



adresa:

str. Calea Aurel Vlaicu nr. 289C, mun. Arad, jud. ARAD

coordonator urbanism	NUME	SEMNATURA	CERINTA
	arh. urb. Roxana Vadeanu		

Este interzisa copierea si multiplicarea prezentei documentatii  
fara aprobarea scrisa a  
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

proiectant general : TEL: 0742/988212; 0740/302724; 0233/227747  
PIATRA NEAMT  
C.U.I 17536675

J 27/737/27.04.2005

sef proiect arh. Marius Vadeanu nr. proiect: 8/2015

proiectat arh. urb. Roxana Vadeanu scara:

desenat arh. urb. Roxana Vadeanu format: A3+

297 x roll

obiect: data: 2016

OBIECTE COMPOONENTE ALE INVESTITIEI faza: P.U.Z.

denumirea plansei: planşa:

U.7

PREZENTARE 3D

