

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2007**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII – C.A.VLAICU NR.14 “ , beneficiar SC IMAR SA., proiect nr. 37093/2007 elaborat de SC PROIECT SA ARAD.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 44884 din \_\_\_\_\_ 2007 ;

-raportul nr. ad. 44884 din \_\_\_\_\_ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru

- ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII – C.A.VLAICU NR.14, proiect nr. 37093/2007 elaborat de SC PROIECT SA ARAD, beneficiar SC IMAR SA. ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ,indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII – C.A.VLAICU NR.14 - ,proiect nr. 37093/2007 elaborat de SC PROIECT SA ARAD , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC IMAR SA și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad . 44884 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2007-

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII – C.A.VLAICU NR.14” beneficiar SC IMAR SA,proiect nr.37093/2007 elaborat de SC PROIECT SA ARAD.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 301/15.02.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că realizarea acestui obiectiv va avea un efect pozitiv atât la nivel zonal cât și al orașului și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII – C.A.VLAICU NR.14 „ beneficiar SC IMAR SA cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**

Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr 44884 din 02.07.2007.

## **RAPORT**

Denumire proiect – PUZ – Ansamblu rezidențial și de servicii.  
Adresa – C.A.Vlaicu nr.14  
Beneficiar: SC IMAR SA  
Proiect nr.: 37093  
Elaborat: SC PROIECT SA

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.301 din 15.02.2006 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 .

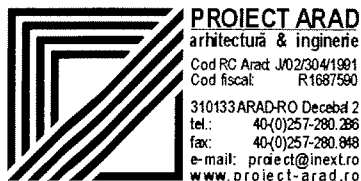
În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului ( 30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

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

Arhitect șef  
Ing. Irina Șterțl

Șef serviciu  
Ing. Mirela Szasz



**PROIECT ARAD**  
 arhitectură & inginerie  
 Cod RC Arad J02/304/1981  
 Cod fiscal: R1687590  
 310133 ARAD-RO Decabal 2  
 tel.: 40(0)257-280.286  
 fax: 40(0)257-280.048  
 e-mail: proiect@inext.ro  
 www.proiect-arad.ro

pr. n°: 37.093  
 faza: P.U.Z.  
 beneficiar: S.C. IMAR S.A.  
 den. pr.: Ansamblu rezidențial și de servicii- zona  
 IMAR, ARAD

## EXTRAS DIN MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

- Proiect nr. 37.093
- Faza P.U.Z.
- Denumirea lucrării ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII- ZONA IMAR, ARAD
- Beneficiar S.C. IMAR S.A.
- Proiectant S.C. PROIECT ARAD S.A.
- Data elaborării 2007

#### 1.2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Actualmente zona IMAR este în plină transformare, fabrica fiind demolată în întregime, atât construcțiile cât și instalațiile aferente. În viitorul apropiat zona va fi complet liberă pentru construire.

Suprafața totală a terenului proprietate SC IMAR SA este de 288473 mp, din care s-au alocat 198837 mp pentru realizarea ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII și 89636 mp rezervată pentru zonă de servicii.

Zona studiată este delimitată de:

- la NORD: zonă industrială
- la VEST: zona de triaj cale ferată și Str. Roșiori cu proprietăți persoane fizice și juridice- locuințe individuale
- la SUD: Calea Aurel Vlaicu
- la EST: Calea 6 Vânători, precum și o proprietate rezervată pentru zonă de servicii.

### 2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 2.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

##### SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Investiția SC IMAR SA se va desfășura pe terenul fostei fabrici de prelucrare a lemnului din Municipiul Arad.

Inițiativa de a elibera unul dintre cele mai mari situri industriale din Arad aparține societății SC IMAR SA, aplicând astfel unul dintre conceptele europene în privința dezvoltării spațiale și anume: ecologizarea terenului și viabilizarea sa în scopul construirii de locuințe în sistem preponderent colectiv și utilizarea eficientă a terenului.

Dinamica populației de la oraș la oraș și din mediul rural înspre mediul urban este în continuă creștere determinând afluxuri masive de populație în special de vârstă medie în Municipiul Arad. Forța de deplasare a populației în căutarea confortului vital nu mai ține de noțiunea de „distanță” sau de „timp”, ci de ceea ce poate oferi un loc comparativ cu un altul. Crearea unui nou cartier la o distanță relativ mică față de centrul istoric care să poată oferi un sistem de locuire echilibrat. În fapt zona are un potențial de dezvoltare real, intrând ca rezervă de construire a unui nou pol central pentru Municipiul Arad.

În acest context, Cartierul SC IMAR SA este prima investiție în revitalizarea zonei și printre cele mai mari din țară la ora actuală de funcționalitate civică și rezidențială.

**Tema- program principală se constituie din amenajarea unui ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII- ZONA IMAR, realizat astfel încât să se respecte:**

- Regulamentul General de Urbanism

- Prevederile PUG Municipiul Arad
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă
- Sistemizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației ce va ocupa zona încă din primele faze de locuire a viitorului cartier
- Echiparea apartamentelor rezultate cu sisteme alternative de producerea apei calde și a încălzirii, fapt ce corespunde prevederilor U.E. pentru protecția mediului.
- Integrarea zonei în țesutul urban și rețelele orașului (acces la toate utilitățile, inclusiv la transport în comun)
- Realizarea de perdele de protecție între zona de locuințe și zona de industrie ce a rămas parțial în vecinătatea terenului cu păstrarea distanței optime între cele două zone de funcțiuni, precum și de toate vecinătățile.
- Oferirea, în cadrul ansamblului, de servicii locale sau zonale: grădiniță cu program prelungit și centru sportiv, dar și un centru comercial și clădire de birouri, care prin poziționare se va adresa întregii zone.

#### **ANSAMBLUL REZIDENȚIAL ȘI DE SERVICII- ZONA IMAR va cuprinde:**

##### ➤ **construcții rezidențiale**

- **104 unități locative (blocuri)** organizate în grupuri de condominiu (a se consulta și *PLANȘA nr. 02- REGLEMENTĂRI URBANISTICE- MOBILARE*)
- **Unitățile locative sunt concepute modular- studiindu-se 3 tipuri de module: linear, curb și angular** cu diferite combinații de închidere a volumelor- mansarde pe un singur nivel sau de tip *duplex* pe 2 nivele.
- **Regim de înălțime variabil**, în funcție de poziția urbanistică și compozițională- **de la S+P+3 la S+P+9**, mansardele constituind în fapt 1 sau 2 nivele întregi
- **Toate unitățile locative vor avea asigurate parcări/garaje subterane, câte 1 loc/apartament.**
- Ca și compoziție volumetrică și funcțională, grupurile de unități locative vor constitui și platforme ce vor fi amenajate ca centre civice- 1 Piață centrală pietonală și 2 scuaruri mai mici. La condominiu-ul notat „Q”, subsolul se dorește comercial fiind așezat la frontul Calea 6 Vânători (stradă de categoria I de importanță județeană ce duce la Curtici) și în vecinătatea Autogării din Arad.
- Menționăm că zona rezidențială este asigurată cu accese pietonale și carosabile din toate direcțiile majore din oraș, iar cartierul va fi securizat cu bariere și pază permanentă, punctele de acces controlat fiind amplasate în locuri unde să nu deranjeze activitatea serviciilor de utilitate publică.
- Numărul de locuințe este de **1860 apartamente** între 60 și 200 mp.
- Numărul de populație ce va putea locui în cartier este estimat la 4650 persoane.
- Apartamentele de la parterul unităților locative vor avea, în funcție de amplasare, curți proprii. În comun se vor utiliza doar accesese, platformele aferente fiecărui condominiu. Toate amenajările exterioare private se vor indica după un regulament intern bine definit.

##### ➤ **construcții de servicii**

ÎN PARTEA DE NORD A ZONEI- funcțiuni ce țin de dotarea urbanistică a zonei

- **Grădiniță cu program prelungit**, constituind un grup funcțional împreună cu un:
- **Centru sportiv**
- **Regim de înălțime maxim P+3**

ÎN PARTEA DE SUD A ZONEI (front Calea Aurel Vlaicu)- funcțiuni ce țin de oferirea de servicii în zonă

- **Centru comercial și clădire de birouri**, formând o unitate funcțională compactă, cu legătură directă spre țesutul urban zonal al Aradului

- Fiind amplasate la frontul Calea Aurel Vlaicu- stradă de categoria I și importantă în tranzitul în municipiu, s-a considerat necesară crearea unei interfețe publice pentru zona rezidențială
- Pentru că distanța de front stradal este considerabilă, **regimul de înălțime va fi: pentru centru comercial P+3, iar pentru clădirea de birouri- așezată la frontul stradal- P+10. Sub toată unitatea vor exista parcaje subterane pe 2 niveluri, pentru persoanele ce vor avea posturi de muncă în unitate**
- **Dotarea cu parcări la nivelul solului/supraterane**
  - Pentru zona rezidențială s-au asigurat parcări la nivelul solului, atât colective, cât și de-alungul străzilor interioare- destinate locuitorilor și vizitatorilor
  - Pentru zona de centru sportiv și grădiniță s-a prevăzut un parcaj colectiv în imediata vecinătate a acestora
  - Pentru centrul comercial și clădirea de birouri s-a prevăzut o construcție de parcări supraterane P+1, deschisă- pentru vizitatori/clienti, construcție așezată înaintea punctului de control acces zona rezidențială
  - Pentru zona rezidențială și dotările aferente s-au obținut **715 parcări la nivelul solului**
  - Pentru Centrul comercial și clădirea de birouri: **107 locuri** parcare la nivelul solului și **394 locuri** în parcare supraterană
  - **În total sunt 1216 locuri parcare.**
- **amenajări exterioare de utilitate publică:**

#### **AMENAJĂRI PENTRU CONECTAREA PIETONALĂ ȘI CAROSABILĂ A ANSAMBLULUI CU TESUTUL URBAN EXISTENT**

- racord nou la Calea Aurel Vlaicu- stradă categoria I cu 6 benzi de circulație, câte 3 pentru fiecare sens din care se va face accesul numai prin luare la dreapta cu bandă de încadrare de accelerare și decelerare.
- racord la str. Roșiori- stradă categoria a III-a tot pentru acces la Calea Aurel Vlaicu numai prin luare la dreapta cu bandă de încadrare de accelerare și decelerare.
- 2 racorduri noi la Calea 6 Vânători- stradă categoria I cu 4 benzi de circulație, câte 2 pentru fiecare sens din care circulația se poate distribui, datorită intersecției semaforizate existente, și înpre gară, respectiv centrul istoric al Aradului.

#### **AMENAJĂRI INTERNE, DE INCINTĂ**

##### **Căi de comunicație și transport, accese pietonale și carosabile**

- Căile de comunicație și transport sunt constituite din străzi de categoria a III-a- cu sens dublu și a IV-a- cu o bandă sens unic
- Rețeaua internă este una organică ce permite și circulația în condiții bune de trafic, dar și prelungirea ei odată cu dezvoltarea, pe viitor, a țesuturilor urbane adiacente.
- Secțiunile de drum cuprind în general, în afară de parte carosabilă, și spații verzi de aliniament și protecție (pe ambele părți), precum și trotuare pe ambele părți.
- Căile pietonale sunt diversificate ca formă și funcțiune și se constituie în trotuare, platforme pietonale de odihnă și piață centrală cu valoare de esplanadă și scuaruri.

##### **Asigurarea de spații verzi de utilitate publică și locuri de joacă**

- Ansamblul s-a dotat cu o zonă de spațiu verde major de utilitate publică cu valoare de promenadă dotat cu perdele de protecție formată de plantații arbori. Se dorește ca prin sistematizarea verticală a terenului să se obțină un teren ușor accidentat care să poată fi amenajat peisagistic și care să dea diversitate.
- S-au prevăzut și 3 locuri de joacă comunitare în zone în care acestea se încadrează din punct de vedere urbanistic.
- Vizual, spațiul verde este unitar datorită faptului că se vor impune garduri joase pentru proprietățile aferente apartamentelor de la parter.

## **2.2. REGLEMENTĂRI EDILITARE**

### ➤ **racordarea la utilități existente în zonă**

- În prezent zona este străbătută de o magistrală majoră agent termic pentru încălzirea

Cartierului Vlaicu. Soluția de deviere găsită împreună cu proprietarul acestei utilități este prezentată în volum separat.







- Toate celelalte rețele ce au deservit fabrica vor fi demontate și înlocuite cu unele noi, special pentru viitorul ansamblu rezidențial.
- Investiția se va racorda la toate rețelele existente în zona: apă- canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații
- Soluțiile de branșare/racord la toate utilitățile se vor discuta cu factorii avizatori interesați în zonă și sunt prezentate în volum separat.

➤ **rezolvări/amenajări în ceea ce privește:**

- cerința și restituția de apă
- alimentarea cu gaze naturale
- racordarea la rețele de telecomunicații
- sistemul de gospodărire comunală
- Investiția se va racorda la toate rețelele existente în zona: apă- canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații
- Soluțiile de branșare/racord la toate utilitățile se vor discuta cu factorii avizatori interesați în zonă și sunt prezentate în volum separat.

- **lucrări descrise la Cap. 3.6- Dezvoltarea echipării edilitare din VOL. II- P.U.Z.- Ansamblu rezidențial și servicii- zona IMAR, Arad**

**Întocmit:**

- Urbanism și amenajarea teritoriului:** arh. DANA - CORNELIA TUDOR   
 arh. IOAN HĂPRIAN 
- Alimentarea cu apă și canalizare:** ing. MILORAD IOVANOVIĆ 
- Alimentarea cu energie electrică:** ing. IOAN DEZNAN 
- Drumuri, accese și alei carosabile** ing. ADRIAN PRAHOVEANU 
- P.S.I.:** ing. VASILE CHIRICHEU 



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### ANSAMBLU REZIDENTIAL SI DE SERVICII- ZONA IMAR, ARAD

#### 02 REGLEMENTARI URBANISTICE- MOBILARE

##### LEGENDA: reprezentari

- LIMITA ZONEI STUDIATE- PROPRIETATEA SC IMAR SA
- PROPRIETATE PERSOANE FIZICE SI JURIDICE- ZONA REZERVATA PENTRU SERVICII
- ACCESE PIETONALE SI CAROSABILE IN INCINTA STUDIATA
- STRADA CATEGORIA I- CU 6 BENZI CATE 2 SAU 3 BENZI PE SENS- EXISTENTA
- STRADA CATEGORIA A III-A DE INCINTA- CU DOBLU SENS- PROPUSA
- STRADA CATEGORIA A III-A DE INCINTA- CU SENS UNIC- PROPUSA
- PARCARI COLECTIVE AMENAJATE IN INCINTA STUDIATA- PROPUSA
- CURTI INDIVIDUALE AMENAJATE CU PAVAJ- PROPUSA
- CURTI INDIVIDUALE AMENAJATE CU PAVAJ- PROPUSA
- SPATIU VERDE PRIVAT-INDIVIDUAL- PROPUS
- SPATIU VERDE PUBLIC- CU VALOARE DE PROMENADA SI PERDEA DE PROTECTIE- PROPUS
- SPATIU VERDE PUBLIC- DE PROTECTIE/ALINAMENT- PROPUS
- ALINAMENT ARBORI CU VALOARE DE ESPLANADA- PROPUS
- TROTUARE/PLATFORME PIETONALE (LOCURI DE ODHNA)- PROPUSA
- LOCUINTE COLECTIVE (BLOCURI) GRUPATE IN CONDOMINIU FORMAND ANSAMBLU REZIDENTIAL ZONA IMAR, ARAD- PROPUSA
- DELIMITARE ACOPERISURI- PROPUSA
- A...Q NOTATIE AFERENTA GRUPURI CONDOMINIU- PROPUSA
- A1...A3 - Q1...Q7 NOTATIE AFERENTA UNITATI LOCALITATE COLECTIVE (BLOCURI)- PROPUSA
- CONSTRUCTIE DESTINATA SERVICIILOR SI FUNCTIUNILOR DE UTILITATE PUBLICA FORMAND UNITATEA CENTRULUI COMERCIAL SI CLADIRE BIROURI CU TEREN AFERENT, ZONA IMAR, ARAD- PROPUSA
- RAMPE PIETONALE PENTRU ACCES SUBSOLURIPARCARI SUBTERANE- PROPUSA
- RAMPE PENTRU ACCES RUTIER IN SUBSOLURIPARCARI SUBTERANE- PROPUSA

##### INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI:

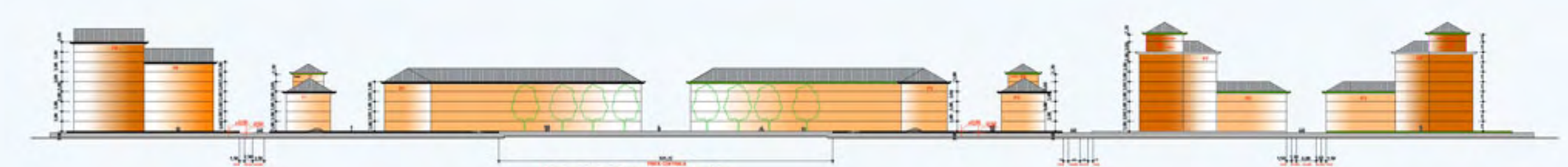
**P.O.T. = 22,10%**  
**C.U.T. = 1,97**

##### BILANT TERITORIAL

ANSAMBLU REZIDENTIAL SI DE SERVICII- ZONA IMAR, ARAD	LIMITA DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (mp)	% Din total proprietate	SUPRAFATA (mp)	% Din total proprietate
zone de unitati industriale si dispozit		0,00	0,00%	0,00	0,00%
zone de unitati agro-zootehnice		0,00	0,00%	0,00	0,00%
zone de unitati si servicii de interes public		0,00	0,00%	3.504,00	2,91%
GRADINITA-CENTRU SPORTIV		0,00	0,00%	5.780,00	2,91%
CENTRU COMERCIAL-CLADIRE BIROURI		0,00	0,00%	36.520,00	18,37%
LOCUINTE COLECTIVE-CONDOMINIU		198.837,87	100,00%	0,00	0,00%
terenuri libere		0,00	0,00%	54.636,45	27,58%
parc de comunicatii si transport		0,00	0,00%	12.248,00	6,16%
protezare platforme pietonale/locuri de odhna		0,00	0,00%	29.218,00	14,69%
platforme curti individuale		0,00	0,00%	7.082,42	3,56%
spatii publice amenajate- PIATA CENTRALA+PIATA Q +PIATA D E		0,00	0,00%	15.388,00	7,72%
spatii verzi publice PROMENADA, ALINAMENT STRADAL, PROTECTIE		0,00	0,00%	1.000,00	0,50%
spatii verzi private		0,00	0,00%	1.000,00	0,50%
zone de gospodarie comunitara		0,00	0,00%	0,00	0,00%
zone de destinatie tehnico-edilitara		0,00	0,00%	0,00	0,00%
spc. terenuri neproductive		0,00	0,00%	0,00	0,00%
terenuri arabile		0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>total INTRAVILAN</b>		<b>198.837,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>198.837,87</b>	<b>100,00%</b>

##### TABEL RELATIA REGIM DE INALTIME - ARIE CONSTRUIT DESFASURATA

REGIM DE INALTIME	ARIE CONSTRUIT DESFASURATA(TIPOLOGIE (mp))
P+3	2680
P+4	8697
P+5	70188
P+6	11985
P+7	65145
P+8	47546
P+9	40382
<b>TOTAL</b>	<b>243 943</b>



SECTIUNEA A-A'



CALEA 6 VANATORI

ZONA REZERVATA PENTRU SERVICII

STR. ROSIORI

spre GARA ARAD

CALEA AUREL VLAICU

CALEA AUREL VLAICU

spre NADLAC

Redactor / Explicator / Vizitator		Carota	Numara	Semnatara	Verificat/Explicat
Beneficiar	S.C. IMAR S.A.				
Proiectant	PROIECT ARAD S.A.	Supravegheator	ing. BOGDAN G.		
		Proiectant	ing. TUDOR D.		
		Verificat	ing. HAFRARI I.		
		Arhitect	ing. LUCIA A.		
Titlu proiect: ANSAMBLU REZIDENTIAL SI DE SERVICII- ZONA IMAR, ARAD					
Statut document: PLAN URBANISTIC ZONAL					
Titlu desen: REGLEMENTARI URBANISTICE- MOBILARE					
Data	Scara	Dezennr.	Plan nr.	Faza	Proiect nr.
14.10.2017	1:1000			02	PUZ 37.039