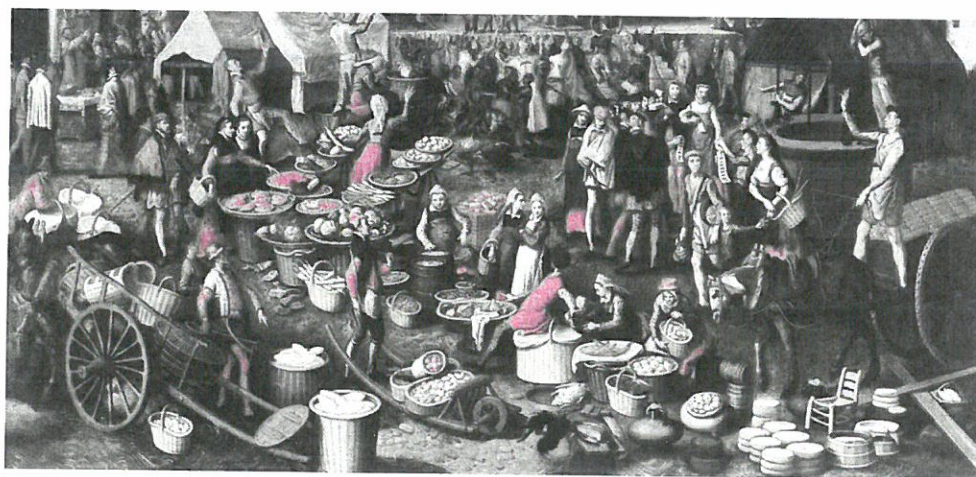


MEMORIU DESCRIPTIV CU PRINCIPII ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU CONCURS DE SOLUȚII CU PROPUNERE DE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ ÎN PIAȚA CATEDRALEI DIN MUN. ARAD

DOCUMENTAȚIE SUPORT

Proiect nr. 592-2021

„Regenerare urbană zona Piața Catedralei din mun. Arad”



Piața Catedralei, nr. 17, Municipiul Arad,
jud. Arad

Timișoara,
MAI 2022

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **Regenerare urbană zona Piața Catedralei din municipiul Arad**

Beneficiar: Municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, cod poștal 310130, județul Arad, România,
tel.: 0257-281850 int. 289/142fax +40-257-284744, e-mail : pm@primariaarad.ro

Adresa obiectiv: Piața Catedralei, nr. 17, Municipiul Arad, Județul Arad

Proiectant general: **S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.**
cu sediul în Timișoara, jud. Timiș, str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A
înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. 135/219/22,01,2021, C.U.I. Ro
14909710, tel. 0723031770



Data elaborării: **Februarie 2022**

Număr proiect: **592-2021**

Faza de proiectare: **DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE
CONSTRUIRE (D.T.A.C.)**

BORDEROU

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

A. MEMORIU DESCRIPTIV CU PRINCIPII ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU CONCURS DE SOLUȚII CU PROPUNERE DE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ ÎN PIAȚA CATEDRALEI

1	Date Generale.....	4
2	Particularități ale amplasamentului și soluția tehnică	9
	a. Amplasamentul și utilități	9
	b. Soluții tehnice.....	Error! Bookmark not defined.
	c. Amenajări teren	11
3	Indici urbanistici	12
4	Organizarea execuției	13

B. ANEXE

- EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
- CERERE PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

C. PIESE DESENATE

- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – Scara 1:20.000
- PLAN DE SITUAȚIE – SCARA 1:500

1. Date Generale

- **Beneficiar:** Municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, cod poștal 310130, județul Arad, România, tel.: 0257-281850 int. 289/142fax +40-257-284744, e-mail : pm@primariaarad.ro
- **Amplasament:** Piața Catedralei, nr. 17, Municipiul Arad, Județul Arad
- **Proiectant general:** S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L. - Arhitectura
- **Șef de proiect:** Arh. Hamza Augustin
- **Număr proiect :** 592-2021;
- **Faza de proiectare :** D.T.A.C.+P.Th.

Prezenta documentație are scop principal propunerea unei soluții de amenajare a spațiului public care să includă un corp permanent, cu relații complexe între spațiul interior și exterior, destinat unei funcțiuni comerciale, de tip piață agroalimentară, de utilizare zilnică care va ține cont de spațiile urbane deja amenajate și care să le prefigureze într-o compoziție unitară și în asertivitate cu valorile sedimentate deja în această piață.

Parcela care face obiectivul acestei propuneri este identificată cu CF nr. cad. 319027, de suprafață : 3 125 mp, și se află în Municipiul Arad, Piața Catedralei, nr. 17 și face parte din proiectul de reamenajare peisagistică și arhitecturală a actualei Pieței Catedralei printr-un proiect de regenerare urbană prin care se pune în valoare caracterul istoric și importanța locală a zonei, în vederea redării atractivității acesteia, atât în rândul cetățenilor, cât și la nivel macro, al municipiului prin dezvoltarea potențialului turistic

Astfel, obiectivele generale preconizate a fi atinse prin intermediul întregului proiect sunt :

- Realizarea unui peisaj complet de punere în valoare a zonei Piața Catedralei Sf. Ioan Botezătorul
- Eliberarea Pieței Catedralei de funcțiuni și clădiri care nu respectă statutul locului, respectiv care nu aparțin specificului arhitectural al zonei și obturează perceperea desfășurării fronturilor valoroase
- Realizarea unui traseu pietonal de continuitate a str. Mețianu, care va traversa piața și se va prelunge spațial pe axa str. Ion Rusu Șirianu
- Reabilitarea integrală a traseelor pietonale și rutiere care delimitează cvartalul studiat în vederea creării de legături funcționale între principalele monumente istorice și culturale existente în zonă, precum Parcul Reconcilierii Româno-Maghiare și a Parcului Turnului de Apă
- Readucerea spațiilor publice în atenție locuitorilor și turiștilor prin oferirea de facilități pentru toate categoriile de vârstă
- Creșterea suprafeței verzi
- Dezvoltarea spațiilor verzi în zonă și a zonelor destinate pietonilor prin crearea unor zone destinate petrecerii timpului liber într-un cadru urban
- Creșterea suprafețelor destinate pietonilor până la maximum funcțional în zonă
- Necesitatea asigurării fluenței pentru circulațiile auto în zonele perimetrice pieței
- Valorificarea potențialului comercial al parterelor destinate comerțului existent în toată zona
- Conservarea și valorificarea vizuală a fațadelor și aliniamentelor
- Se propune ca în aria localizată în Sudul zonei studiate, identificată cu CF nr. cad. 319027, de suprafață : 3 125 mp, formularea unei soluții de amenajare a spațiului public și care să includă un corp constructiv destinat unei piețe agroalimentară

Cu scopul de a se putea implementa o soluție de amenajare și o piață agroalimentară s-a realizat prezentul studiu și informațiile prezentate au caracter orientativ și au ca scop obținerea certificatului de urbanism. Prezentul proiect se va modifica în cadrul procesului de autorizare în funcție de cerințele avizatorilor și de evoluția soluțiilor de arhitectură, rezistența și instalații.

2. Obiectivul documentației

Scopul prezentei documentații este de a servi drept suport descriptiv cu principii și reglementări în vederea unei soluții de amenajare care va include un corp permanent cu relații complexe între spațiul interior

și exterior, destinat unei funcțiuni comerciale, de tip piața agroalimentară, de utilizare zilnică care va ține cont de spațiile urbane deja amenajate și care să le prefigureze într-o compoziție unitară și în asentiment cu valorile sedimentate deja în această piață și cu importanța acesteia la nivelul comunității.

3. Context arhitectural și urbanistic

Zona propusă spre studiu este parte integrată din proiectul de reamenajare peisagistică și arhitecturală a actualei Pieței Catedralei printr-un proiect de regenerare urbană prin care se pune în valoare caracterul istoric și importanța locală a zonei, în vederea redării atractivității acesteia, atât în rândul cetățenilor, cât și la nivel macro, al municipiului prin dezvoltarea potențialului turistic.

Piața Catedralei face parte din țesutul istoric al Aradului și a fost întodeauna un nucleu urban important, datorită cadrului construit – arhitectură și istorie, precum și a vecinătăților : trasee de circulație și accese afluate.

Piața Catedralei se afla în proprietatea beneficiarului Municipiul Arad, intravilan, în domeniul public, situat în jud. Arad, mun. Arad, Piața Catedralei, nr. 17. Aria propusă spre reamenajare ocupă o suprafață totală de 14 766 mp și cuprinde imobilele înscrise în CF 319027, CF 304496, CF 360149, CF 360143, CF 360141, CF 355937 și parțial din CF 356077, CF 356112. CF 351162.

Aria formată din toate terenurile listate anterior este cuprinsă între următoarele reperi:

- la Nord sunt construcții destinate serviciilor : Piață de produse de uz gospodăresc
- La Est, este localizată o zonă aferentă instituțiilor și serviciilor (unități de cult) – Ansamblul Catedrala Ortodoxă Română "Sf. Ioan Botezătorul", urmat de alea pietonală – str. Mețianu și un cvartal destonat locuințelor cu funcțiuni complementare de P+1/P+3
- La Sud, este o zonă aferentă locuințelor cu funcțiuni complementare de P+2/P+4
- La Vest, sunt două cvartale de locuințe cu funcțiuni complementare și str. Ion Rusu Șirianu

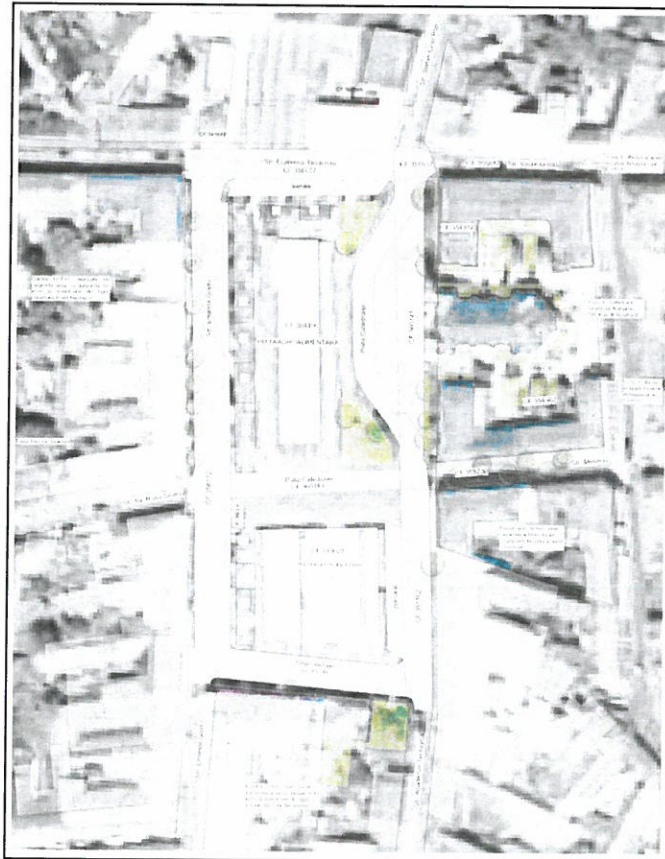


Fig. 1 Plan de încadrare Piața Catedralei cu situație existentă – ascalat

Conform planșelor **A.00 Plan de Încadrare** și **A.01 Plan de Situație existent**, zona studiată se întinde până în dreptul fațadelor aferente clădirilor care delimitează piața, pe linia aliniamentului stradal. În acest caz, distanța față de aceste clădiri și aria studiată este de 0,00 m.

Piața Catedralei face parte din țesutul urban istoric al Aradului, mai exact din Z.I.R. 2 – Parte din Cartierul Central, cu un țesut urban care datează de la 1751 și s-a cristalizat în 1881, subzonă istorică de referință nr. 36. Amplasamentul studiat este de forma rectangulară, bordat de cvartalele vecine și este o zonă de importanță istorică, în care se regăsesc 9 monumente de arhitectură înscrise în lista monumentelor istorice precum :

- Catedrala Ortodoxă Română "Sf. Ioan Botezătorul" cu cod LMI : AR-II-m-B-00491
- Locuința arh. Tabacovici – clădire P+1, în stil eclectic cu cod LMI : AR-II-m-B-00565
- Casa arh. Ludovic Szantay și fostul sediu al redacției ziarului "Tribuna Poporului"
- Fostul sediu al Asociației Generale a Muncitorilor, cu cod LMI : AR-IV-m-B-00686
- Sediul Centrului de Cercetare a Literaturii Argeziene – clădire D+P+2, realizată din cărămidă arsă, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, construită în stil Neobaroc
- Atelierul sculptorului Mihai Păcurar
- Locuința lui Andrei Cervencovici/Gheorghe Schwartz – clădire D+P+2, realizată din cărămidă arsă, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, construită în stil Secession

4. Descrierea situației existente

La nivelul întregului proiect de reamenajare, zona propusă este de suprafață : 14 766 mp și cuprinde imobilele înscrise în Cartea Funciară conform CF 304496 – 5 469 mp, CF 319027 – 3 125 mp, CF 360143 – 399 mp, CF 360149 – 720 mp, CF360141 – 1 305 mp, CF 355937, parțial CF 356077, parțial CF 356112, parțial CF351162.

Conform Regulamentului PUG, zonificările prezente în zona studiată sunt :

- Folosința dominantă actuală a zonei este de piață agro-alimentară, activitate care se desfășoară în 13 corpuri de clădire, propuse spre demolare sau relocare.
- Funcțiuni complementare : locuire cu funcțiuni complementare, comerț, unități de cult
- Spații verzi
- Circulații carosabile de tranzit și locale

Pentru funcțiunea de piața agroalimentară, Piața Catedralei este dotată cu :

- 28 spații comerciale (spații proprii SC TOP SA)
- 2 gherete -proprietate chiriasi (SC imprim Impex SRL si PFA Bolovan Petria)
- hala agroalimentara – 624 mp (43mese din fibra de sticla si 42 galantare lactate)
- sector bazar 32 mese din fibra de sticla
- 162 mese din beton armat - piata ecologica acoperita
- 59 mese din fibra de sticla - piata ecologica descoperita

În prezent, Piața Catedralei este utilizată ca și „piață rusească” – spații comerciale deschise/acoperite cu aspect promiscuu, funcționalitate și siguranță în exploatare defectuoasă care se ocupă de vânzarea „en detail” de piese, mărfuri gospodărești, etc. Aceste spații funcționează în 13 corpuri, de nivel P cu structură metalică modulară, la care s-au adăgat ulterior diferite compartimentări, închideri sau anexe, cu învelitoare din țiglă, în două ape, la diferite pante. Toate corpurile descrise anterior, sunt în proprietatea Municipiului Arad și sunt propuse spre demolare, cu scopul de a elibera Piața Catedralei de aceste construcții care nu sunt integrate în caracterul zonei.

Pe amplasament se mai regăsesc 3 construcții, de nivel parter, care sunt în proprietatea privată a S.C. TOP S.A., iar conform CF319027 sunt corpurile C6 – hală metalică agroalimentară de 624 mp și C7 – copertină

cu pulturi de servire de 612 mp și CF304496 , construcția C9 – copertină cu pulturi de servire de 897 mp. Aceste construcții vor fi desființate/dezafectate de către proprietar și relocate pe un nou amplasament.

De asemenea perimetral sunt amplasate 77 locuri de parcare, pe toate laturile amplasamentului. Importanța locală a zonei studiate este transpusă în fluența circulației carosabile, care se suprapune peste circulația pietonală, existând mai multe zone de interferențe necontrolate, această arie fiind sufocată de tranzitul auto. Aceste disfuncționalități afectează pietonii, care întâmpină dificultăți în urma traseele trotuarelor/trecerilor de pietoni, iar în anumite zone chiar și lipsa unor spații urbane destinate acestora. Existența zonelor verzi în suprafață de **586,28 mp**, amplasate în fața Catedralei Ortodoxe Române "Sf. Ioan Botezătorul" sunt total neamenajate și lipsite de întreținere curentă. Nici la nivelul planului de călcare, atât aleile pietonale sau carosabile nu sunt foarte bine păstrate, și se află într-o stare alterată a îmbrăcămintelor la nivel de finisaje.

4.1 Încadrarea în planurile de urbanism – conform C.U. nr.911 din 10.05.2021

- Regim juridic

Situare imobil : intravilan, terenul este în proprietatea Municipiului Arad – domeniul public.

Terenul în suprafață de 14 766 mp se regăsește la poziția 209, punctul d-1) „ Piețe agroalimentare, târguri și oboare, din inventarul domeniului public al municipiului Arad atestat conform HG. 976/2002.

Construcțiile existente pe amplasament(13 corpuri) sunt parțial în proprietate privată – S.C. TÂRGURI OBOARE PIEȚE S.A.ARAD – corpurile C6,C7 și C9 (conform CF-ului anexat), iar restul corpurilor sunt în proprietatea Municipiului Arad.

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr.2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii privind aprobarea Lista monumentelor istorice.

- Regim economic

Zona Piața Catedralei a fost analizată în documentații de urbanism aprobate de către Consiliul Local Municipal, cea mai nouă fiind PUZ Piața Catedralei(2012), realizat în strânsă legătură cu Actualizarea PUZ – Parcul Reconcilierii Român-Maghiare (aprobat inițial în 2004, actualizare aprobată în 2011).

Conform C.U. nr. 911 din data 10.05.2021 zona studiată are destinația conform PUZ – MONUMENTE PROTEJATE : subzona comercială.

Folosința actuală : piață agro-alimentară

Se solicită : regenerare urbană zonă Piața Catedralei din municipiul Arad, inclusiv organizare de șantier și demolare construcții existente, aflate în proprietatea Municipiului Arad.

Conform planșei **A01 Plan de situație** amplasamentul care face obiectul acestui studiu este alcătuit din următoarele terenuri, care se identifică cu nr. cadastral :

- CF. 360149 – Total suprafață : 720 mp, teren neîmprejmuit
- CF. 304496 - Total suprafață : 5 469 mp, teren neîmprejmuit
- CF. 319027 – Total suprafață : 3 125 mp, teren neîmprejmuit
- CF 360143 – Total suprafață : 399 mp, teren neîmprejmuit
- CF 360141 - Total suprafață : 1 305 mp, teren neîmprejmuit
- CF 355937 – Total suprafață :
- parțial CF 356077
- parțial CF 356112
- parțial CF 351162
-

- Regim tehnic

- 1) Imobil situat în Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr. 36, subunitate funcțională SP 19 – Piața Catedralei - propus, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M nr.201/2014
- 2) Utilități existente : apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.
- 3) Materiale rezultate din demolarea construcțiilor existente vor fi transportate în locuri special amenajate.

- 4) Se vor respecta prevederile din SF "Regenerare urbană zona Piața Catedralei din Municipiul Arad" reaprobat prin HCLM nr. 258/2019, pentru cota ± 0.00 .
- 5) Prin lucrările propuse nu vor fi afectate proprietățile învecinate, rețelele subterane, circulația auto și pietonală. Se vor menține cotele actuale ale terenului. Se vor amenaja alei, zone plantate, instalații de irigație, instalații de iluminat, locuri de parcare, toalete publice. Pentru mobilierul urban (bănci, pergole, coșuri de gunoi, rastele biciclete, etc.) se vor utiliza materiale omologate sau agrementate tehnic specifice acestui tip de lucrări.
- 6) Planul de situație se va prezenta conform L50/1991 rep(vecinătăți, distanțele față proprietățile învecinate, viza OCPI, accese, spații verzi, alei, etc.). Cotele CTN și CTS vor fi exprimate în cote absolute.

4.2 Aria de intervenție

Parcela care face obiectivul prezentei documentații se află în zona Sudică a pieței și se identifică cu CF nr. cad. 319027, de suprafață : 3 125 mp, iar în prezent este utilitată drept piață agroalimentară, ocupată de cinci corpuri, de nivel P, cu structură metalică modulară, la care s-au adăgat ulterior diferite compartimentări, închideri sau anexe, cu învelitoare din țiglă, în două ape, la diferite pante. Toate corpurile descrise anterior, sunt în proprietatea Municipiului Arad și sunt propuse spre demolare, cu scopul de a elibera Piața Catedralei de aceste construcții care nu sunt integrate în caracterul zonei.

De asemenea, în regim privat, în proprietatea a S.C. TOP S.A. sunt corpurile cu indicativele C6 - hală metalică agroalimentară de 624 mp și C7 - copertină cu pulturi de servire de 612 mp.

Ca și amenajare urbană, pe laterul parcelei, de ambele părți sunt zone destinate parcajului, iar în prezent accesul auto se poate face din două direcții opuse, în funcție de sensul de parcurgere și anume : din str. Emanoil Gojdu, dinspre Nord și din strada Academia Teologică, din Sud. Accesul pietonal se poate face din str. Meșianu sau str. Ion Rusu Șirianu.

Încadrarea în planurile de urbanism

- Regim economic

Situare imobil : intravilan, terenul este în proprietatea Municipiului Arad – domeniul public.

Terenul în suprafață de 14 766 mp se regăsește la poziția 209, punctul d-1) „ Piețe agroalimentare, târguri și oboare, din inventarul domeniului public al municipiului Arad atestat conform HG. 976/2002.

Construcțiile existente pe amplasament(13 corpuri) sunt parțial în proprietate privată – S.C. TÂRGURI OBOARE PIEȚE S.A.ARAD – corpurile C6,C7 și C9 (conform CF-ului anexat), iar restul corpurilor sunt în proprietatea Municipiului Arad.

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr.2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii privind aprobarea Lista monumentelor istorice.

- CF. 319027 – Total suprafață : 3 125 mp, teren neîmprejmuit

Nr. cadastral	Destinație construcție	Suprafața construită la sol [mp]	Suprafata contruită desfășurată [mp]
319027-C1	Construcții administrative și social culturale – P (clădire cu spațiu comercial)	31	31
319027-C2	Construcții administrative și social culturale – P (clădire cu spațiu comercial)	28	28
319027-C3	Construcții administrative și social culturale – P (clădire cu spațiu comercial)	52	52

319027-C4	Construcții administrative și social culturale – P (clădire cu spațiu comercial)	54	54
319027-C5	Construcții administrative și social culturale – P (clădire cu spațiu comercial)	57	57
319027-C6	Construcții industriale și edilitare – P (hală metalică agroalimentară)	624	624
319027-C7	Construcții industriale și edilitare – P(Copertină cu pulturi de servire)	612	612
Total suprafață construită la sol pe teren =		1 458	-
Total suprafață construită desfășurată pe teren =		-	1 458

5. Particularități ale amplasamentului și soluția tehnică

a. Amplasamentul și încadrarea în Planurile de Urbanism

Amplasament

Aria supusă intervenției este situată în Piața Catedralei nr. 17, cu suprafața de 3 125 mp mp conform C.F. nr. 319027, de forma neregulată cu frontul stradal de 58.072 m. Terenul are o suprafață plană. Pe teren există corpurile descrise anterior și care funcționează în momentul de față. Terenul este amenajat cu parcuri.

Din propunerea proiectului de reamenajare, accesul auto se va putea face doar dinspre limita posterioară parcelei, dinspre str. Academia Teologică, care se continuă paralel cu ieșire pe str. Emanoil Gojdu. Pentru asigurarea aprovizionării parterelor comerciale din zonă, perimetral aleile pietonale sunt gabaritate atât pentru un sens de circulație, dar și pentru staționarea autovehiculelor.

Accesul pietonal este asigurat pe trei laturi, cu accese secundare laterale, și un acces principal din aleea de legătură dintre str. Mețianu cu str. Ion Rusu Șirianu.

Conform planului de situație A.01, distanțele față de vecinătăți sunt:

- Sud – stradă auto, de categoria II, CF 360149
- Vest – alee pietonală (CF 356112) și construcții mixte, de locuire cu spații comerciale, cu regim de înălțime de P+1
- Nord – alee de legătură între str. Mețianu și str. Ion Rusu Șirianu, cu aliniament vegetal
- Est – alee pietonală(CF351162) și construcții mixte, locuințe și spații comerciale, cu regim de înălțime max de P+2E

Aria de intervenție se găsește în Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr. 36, subunitate funcțională SP 19 – Piața Catedralei - propus, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M nr.201/2014

Conform art. 49 – Reguli urbanistice distincte în SUBZONA DE REFERINȚĂ 36, destinația zonei este centrală și are următoarele unități și subunități funcționale :

UNITĂȚI FUNCȚIONALE	IS - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
	SP - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE
	C - CĂI DE COMUNICAȚIE
SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	ISco+ c IV 37 - Construcție sportivă, Sală de antrenament a Clubului Sportiv Gloria Arad - cu regim de înălțime P+1, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare fără intervenție asupra regimului de înălțime, propusă prin PUZCP ca spațiu de utilitate publică a activităților temporare sau permanente împreună cu parte din amenajările permise pe str. I. Rusu Șirianu și Piața Catedralei

	ISco IV 107 - Spațiul public propus prin PUZCP ca spațiu de utilitate publică a activităților temporare sau permanente
	SP 19 - Piața Catedralei
	SP 01 - Spațiu verde de protecție și aliniament stradal existent
	Cc - Căi de comunicație rutieră- străzi existente

b. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de utilizare al terenului

Conform art. art. 12 din Regulamentul local de urbanism, vol. II – P.U.Z.C.P :Zona monumente protejate Arad, procentul de ocupare al terenurilor pentru zone cu funcțiuni cu caracter public sau cu părți destinate folosinței în comun, ce cuprind atrium acoperit (patio, curte de lumină):

- amenajat în construcții noi- va fi încadrat în indicatorii urbanistici specifici zonelor funcționale din care fac parte construcțiile respective
- la toate tipurile de zone : central, comercială, mixte, rezidențiale, CUT va fii maic decat 4,00

În S.I.R 36 – Piața Catedralei, art. 49.3 Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) construcții comerciale cu destinația:

- comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică
- comerț cu amănuntul nealimentar (specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) în structurile amenajate pe spațiul de utilitate publică al activităților temporare sau permanente;
- construcții pentru alimentație publică- amenajate pe spațiul de utilitate publică al activităților temporare sau permanente- terase.

De asemenea se va respecta un regim de înălțime rezonabil, care nu va restricționa vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele de marcă ale Ansamblului Urban Arad.

c. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Conform art. 14.1 Autorizarea executării construcțiilor noi se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale în vederea asigurării însoririi (inclusiv aport termic), a iluminatului natural, a percepției vizuale asupra mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic), ținând cont de cerințele specifice fiecărui tip de program arhitectural în parte, cu respectarea cerințelor minime privind normele de igienă.

Pentru categoria de cnstrucții comerciale se recoamndă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor și se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Conform art.17.1 în Z.I.R 2, construcțiile vor fii amplasate la aliniament.

Pentru poziționarea unui corp izolat pe parcela se va asigura de distanța de ½ din înălțimea construcțiilor, dar nu mai mică de 3,00 m, față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia.

Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neperalele cu limita de proprietate.

Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad.

d. Aspectul exterior al construcțiilor noi

Conform art. 26 :

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

(2) 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.

e. Utilități

Conform situației din teren, zona clădirile existente beneficiază de toate utilitățile : apă, canalizare, curent electric, gaz, internet, etc.

Construcția nou propusă va beneficia de aceleași utilități și nu este necesară bransarea la alte utilități.

Conform art.49.8 Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

f. Condiții conform Ord 119 DSP - NORME IGIENĂ

- amplasarea terenului nu afectează clădirile de locuit din zonă, distanțe mai mari de 15 m

- terenul se află în zona de interdicție de 100 m pentru cimitir în care oricum există interdicții pentru alte funcțiuni, deci funcțiunea de producție este ideală pentru această zonă.

g. Condiții conf. L 107 din 1996 - Legea apelor

Parcela studiată nu este afectată de zona de protecție a apei.

h. Condiții conf. 372/2005 - Energie regenerabilă

Se pot propune sisteme de panouri solare, de colectare a apei, sau alte sisteme de energie regenerabilă; clădirea se folosește de energiile locale puse la dispoziție de municipalitate; se propune termoizolarea corectă a clădirilor pentru a se elimina pierderile de căldură iarna și răcorirea pe timp de vară.

i. Condiționări siguranță la incendiu - conf P118

Grad minim de rezistență la foc III pentru distanțele față de vecinătăți. Se atinge ușor cu structură din metal termoprotejată. Ideal ar fi GRF II, cu structură din cadre de beton armat.

Risc E (BE 1b), risc mic de incendiu - pentru activitatea actuală de producție de ștampile și depozitari.

Vor fi necesari hidranți de interior și exterior, rezervor de incendiu subteran din beton armat dacă municipalitatea nu asigură presiunea minimă necesară. Se poate opta și pentru alte sisteme cu spumă (care nu deteriorează materialele și echipamentele la fel ca apa) - care se vor folosi în zonele cu echipamente sensibile.

j. Amenajări teren

Zona verde

Conform art. 28.2. Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivele de marcă ale Ansamblului Urban Arad.

Gradul min. de ocupare al terenului cu spații verzi, în funcție de destinația construcțiilor, conform HG525/1996, cu modificările și completările ulterioare, în cazul construcțiilor comerciale :

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

Parcari

Conform art. 27..1.3. pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000m2.

Accese auto

În cazul construcțiilor comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

6. Conformitatea cu normativele în vigoare

Cap. V - Normele de igienă pentru spațiile alimentare, conform HG nr.1.198 din 24 octombrie 2022:

Art. 26. - Pentru spațiile alimentare prevăzute în prezentul capitol se vor asigura, după caz, următoarele dotări:

- a) instalații corespunzătoare pentru spălarea și uscarea igienică a mâinilor, grupuri sanitare, băi și vestiare;
- b) instalații și materiale necesare pentru curățarea și, după caz, dezinfecția ustensilelor și a echipamentelor de lucru, precum și pentru curățarea alimentelor;
- c) sursă de apă potabilă, caldă și rece, în cantitate suficientă;
- d) amenajări și/sau spații adecvate pentru depozitarea igienică și evacuarea substanțelor periculoase și/sau necomestibile, precum și a deșeurilor lichide și solide;
- e) instalații și/sau dispozitive corespunzătoare pentru menținerea și monitorizarea temperaturii produselor alimentare.

Art. 28. - (1) Piețele agroalimentare sunt destinate numai comercializării produselor agroalimentare și de uz gospodăresc.

(2) Administrația piețelor trebuie să permită activitatea comercială liberă a producătorilor numai în limita posibilităților de asigurare a spațiului de vânzare.

Art. 29. - Piețele agroalimentare din localitățile care dispun de rețele publice de apă și canalizare trebuie să fie prevăzute cu:

- a) platou impermeabilizat, dotat cu fântâni arteziene, hidranți și guri de canalizare;
- b) W.C. public cu compartimente separate pentru femei și bărbați;
- c) boxă cu paviment și cu pereți din ciment sclivisit, racordată la rețeaua de apă și canalizare, pentru păstrarea recipientelor în care se colectează deșeuri solide;
- d) bazine compartimentate pentru spălarea legumelor și fructelor;
- e) chioșcuri, barăci sau pavilioane compartimentate;
- f) vitrine, mese fixe, grupate pe categorii de alimente, prevăzute cu acoperișuri;
- g) grătare sau suprafețe din lemn, cu o înălțime de 10±15 cm de la sol, pentru depozitarea alimentelor, nefiind permisă așezarea acestora direct pe sol sau pe platou, chiar dacă sunt ambalate;

h) loc de staționare a vehiculelor pentru aprovizionarea cu alimente, impermeabilizat, amplasat la cel puțin 20 m distanță de ultimul loc de desfacere a alimentelor și supus aceluiași regim de întreținere și curățenie ca și restul pieței.

7. Indici urbanistici

Suprafata parcela = 3 125 MP

Funcțiune = Clădiri cu spații comerciale și construcții industriale și edilitare

Situatia existenta (Corpurile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7)

Suprafata construita la sol = 1 458 mp

Suprafata construita desfasurata = 1 458 mp

POT = 46,65 %

CUT = 0,46

Se demolează 222 mp suprafața desfășurată adică corpurile C1, C2, C3, C4, C5.

Se vor reloca 1 236 mp suprafața desfășurată adică corpurile C6 și C7.

Se vor construi maxim 2 070,6 mp, pe sol.

Situatia propusa – piață agroalimentară permanentă

Suprafata maximă construita la sol = 2 070,60 mp

Suprafata construita desfasurata = 2 070,60 mp

POT = 66,25 %

CUT = 1,00

Regim de înălțime final P, înălțime maximă va atinge 3,50 m.

8. Organizarea execuției

Se dorește executarea etapizată a lucrărilor, și anume:

Faza 1 - Se vor reloca corpurile

Faza 2 - Se vor demola corpurile existente pe amplasament

- Activitatea angajaților va continua în corpul nou propus pe str. Ion Rusu Șirianu concomitent cu șantierul.

Faza 3 - Se va lansa simultan concursul de soluții de amenajare

Faza 4 - Se va alege soluția

Faza 5 - Se va executa soluția aleasă

Timișoara,
Mai 2022

Întocmit,
Arh. Aritoni Alice
Verificat,
Arh. Hamza Augustin

