

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CENTRU COMERCIAL ICE PLAZA ” Arad,, Calea Timișorii la Sud de calea ferată – dreapta , beneficiar ICE PPROPERTY S.R.L. , proiect nr. 38044 elaborat de SC PROIECT ARAD S.A.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 16983 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 16983 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru - CENTRU COMERCIAL ICE PLAZA - ,Arad, Calea Timișorii la Sud de calea ferată - dreapta, proiect nr.38044/2007 elaborat de SC PROIECT ARAD S.A. , beneficiar ICE PPROPERTY S.R.L. ;

-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 de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 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 – CENTRU COMERCIAL ICE PLAZA – Arad, Calea Timișorii la Sud de calea ferată – dreapta , elaborat de SC PROIECT ARAD S.A. proiect nr .38044/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar ICE PPROPERTY SRL 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. 16983 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CENTRU COMERCIAL ICE PLAZA „Arad, Calea Timișorii la Sud de CF – dreapta , beneficiar ICE PPROPERTY S.R.L. , proiect nr. 38044 /2007 , elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A. .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2911/2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că prin construirea acestui obiectiv de investiții se contribuie la dezvoltarea zonei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „CENTRU COMERCIAL ICE PLAZA „ Arad,Calea Timișorii la Sud de C.F. - dreapta ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
SERVICIUL CONSTRUCȚII ȘI URBANISM
NR.AD.16983. /21.03.2007.

RAPORT

Denumire proiect: **CENTRU COMERCIAL ICE PLAZA, ARAD**
Adresa: **CALEA TIMIȘORII LA SUD DE CF -DREAPTA**
Beneficiar: **ICE PPROPERTY S. R. L.**
Proiect: **38044 din 2007-03-21**
Elaborat: **S. C. ,,PROIECT ARAD ,” S. A.**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2911 din 2006 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal GM 0010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr.52 din 21.03.2003, 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.

Acest raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl

ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J02/304/1991
Cod fiscal: R1687590
310133ARAD-RO Decebal 2
tel.: 40(0)257-290.286
fax: 40(0)257-290.898
e-mail: proiect@inextro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 38044
beneficiar: SC ICE PROPERTY SRL
denumire proiect: Plan Urbanistic Zonal
Centrul comercial ICE PLAZA Arad

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea investiției: Centrul comercial ICE PLAZA Arad
- Beneficiar: SC ICE PROPERTY SRL
- Proiectant: SC PROIECT ARAD SA
- Elaborator tema proiectare: JESTICO + WHILES, PRAGA, CEHIA
- Faza proiect: PUZ (Plan Urbanistic Zonal)

Obiect PUZ

Solicitari ale temei program

Beneficiarul, ICE PROPERTY SRL, doreste sa realizeze un complex comercial care cuprinde intr-o cladire unitara un hipermarket si un centru comercial.

Obiecte propuse:

In incinta se vor realiza urmatoarele obiecte:

- complex comercial cu D+P+I nivele, din care Demisolul si Etajul sunt partiale:
 - hipermarket
 - centru comercial
 - anexe tehnice
- drumuri, platforme, parcaje pentru automobile, alei pietonale, doc pentru camioane
- imprejmuire
- retele de instalatii exterioare in incinta si dotarii edilitare aferente (post trafo, generator electric, statii de pompare, rezervor apa de incendiu, etc.)

In exteriorul incintei se propun lucrari pentru:

- amenajare accesului carosabil in incinta
- retele edilitare pentru alimentare obiectivului cu:
 - apa potabila
 - apa de incendiu
 - canalizare menajera
 - canalizare pluviala
 - alimentare cu gaze naturale
 - alimentare cu energie electrica
 - telecomunicatii

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studziata

Obiectul documentatiei il constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Centru comercial ICE PLAZA Arad.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studziata.

La solicitarea beneficiarului se intocmeste Planul Urbanistic Zonal pe terenul situat in sudul municipiului Arad, adiacent DN69, pentru a rezolva problemele legate de organizarea arhitectural

urbanistica, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor.

Surse documentare

La elaborarea lucrarii s-a tinut cont de Legea 50/1991 privind Autorizare executarii lucrarilor de constructii, HGR nr. 525/1996, modificata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriilor si urbanismului, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2006.

La intocmirea lucrarii a fost consultata documentatia Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, si Regulamentul de Urbanism aferent, proiect aflat in faza de elaborare la SC PROIECT ARAD SA.

S-au intocmit studii care privesc caracteristicile zonei: studiu topografic si studiu geotehnic preliminar.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Aradul face parte din grupul marilor orase din vestul tarii. Este situat la 21°19' longitudine estica si 46°11' latitudine nordica, pe malurile Muresului..

Un factor important in dezvoltarea municipiului este faptul ca este situat la distante mici de alte centre urbane importante (Oradea, Deva, Timisoara, frontiera).

Un alt factor care a favorizat dezvoltarea orasului este faptul ca reprezinta un important nod de cai rutiere si de cai ferata.

Prin numarul de locuitori, dezvoltarea economica, sociala, culturala, municipiul Arad reprezinta centrul administrativ si economic polarizator al intregului judet.

Zona aflata in studiu este situata in sudul municipiului Arad si se impune prin urmatoarele facilitati:

- este tranzitata de drumul european E671/DN69 Arad – Timisoara,
- se afla in apropierea legaturilor de acces la viitoarea autostrada Arad-Timisoara
- terenul este relativ plat, bun de construire si nu are interdictii speciale
- terenurile din zona sunt proprietate a persoanelor fizice, juridice, si proprietate publica de interes national

2.2. Incadrarea in localitate

Centrul comercial ICE PLAZA se realizează pe un teren amplasat in sudul municipiului-Arad, pe partea vestica a DN69, la sud de calea ferata.

Terenul identificat prin Extrasul de Carte Funciara nr. 66891, nedefinitiva Arad, nr. topografic 387.2913, cu o suprafata de 60800 mp, este arabil situat in extravilanul municipiului Arad.

Vecinatati:

- est – drumul european DN69 Arad – Timisoara
- sud – canal de desecare HCn 2921 si teren arabil
- vest – canal de irigatii HCn 2920 si teren arabil
- nord – teren arabil A2913/1

Terenul este liber de orice forma de constructie sau cai de comunicatie.

In prezent, terenul pe care se realizeaza investitia Centrul comercial ICE PLAZA, este situat in extravilan dar prin Reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Arad este propus pentru introducere in intravilan. Prin marirea intravilanului se va putea asigura necesarul de spatii pentru realizarea de dotari, comert, prestarii servicii in zona.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Arad este situat în Campia Muresului, subdiviziunea Campia Aradului, pe terasa superioară a râului Mureș, cotele nivelitice situându-se între nivelele +115,70 și 117,40 metri față de nivelul Mării Negre.

Relieful are înfatisarea unei suprafețe ușor valurite, cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

Condiții geotehnice

Date generale

Amplasamentul este la momentul prezent neocupat de construcții; terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitaze stabilitatea.

Destinația anterioară a terenului a fost agricolă, fapt datorită căruia în acoperișul straturilor din subsolul amplasamentului se află solul vegetal. În nici unul dintre foraje nu au fost întâlnite depozite antropice de umpluturi realizate neorganizat.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului. În limitele amplasamentului prospectat, se observă diferențe de altitudine minore între diferitele părți ale terenului, trecerea de la zonele înalte la cele mai coborâte realizându-se prin pante cu valori reduse.

Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior – presenonian, participă, în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașturi, micașturi biotito-sericitoase, micașturi cu granați, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m. Uneori, rocile metamorfice din fundament sunt străbătute de roci eruptive: granite (Sântana, Turnu, Variaș etc.), dacite (Pecica), andezite (Pâncota), bazalte (Ianova), diabaze (Bencec, Giarmata etc.).

Peste formațiunile cristalofiliene se dispun formațiuni permieni și mezozoice. Acestea sunt reprezentate prin gresii silicioase verzi/roșii și conglomerate cu intercalații de argile (Permian), conglomerate și gresii cuarțitice roșcate, șisturi argiloase-nisipoase roșii și verzi, calcare stratificate, negre bituminoase, dolomitice, calcare pseudo-oolitice cenușii cu intercalații locale de șisturi argiloase (Triasic), argile grezoase și gresii cuarțitice, marnocalcare cu intercalații de șisturi argilo-marnoase, marne pseudo-oolitice (Jurasic). Formațiunile cretacice inferioare din Pădurea Craiului se continuă spre vest, pe sub cuvertura sedimentară senonian-neogenă din fundamentul Depresiunii Pannonică, și dispun transgresiv peste Jurasic, ocupând aproximativ aceleași suprafețe ca și formațiunile jurasice, pe care le depășesc, însă, ca extindere. Sedimentarea Cretacicului inferior începe cu calcare lacustre negre sau cenușii, după care urmează calcare stratificate în bancuri groase, marnocalcare în alternanță cu calcare bioclastice, apoi calcare cenușii masive iar, în final, gresii glauconitice, șisturi marno-argiloase, gresii grosiere, microconglomerate, calcare, șisturi argiloase și gresii fine argiloase.

Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse transgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind însă, în general, în zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate facială, fiind reprezentate prin: conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, șisturi argiloase cu strate de cărbuni, după care urmează gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate. La sfârșitul Senonianului, regiunea a fost exondată, ciclul de sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi.

În final, depozitele cuaternare, cele care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în această regiune, terenuri de fundare, au o răspândire largă. Ele sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;

gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;

cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

În cazul de față, cu ocazia lucrărilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare. Dat fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil (în care s-au acumulat depozitele străbătute prin foraj), succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici!

Conform zonării seismice după Normativul P 100-92, amplasamentul se încadrează în zona “D”, cu o perioadă de colt $T_c = 1,0$ sec. și un coeficient seismic $k_s = 0,16$.

Adâncimea de îngheț este de 0,7 – 0,8 m (conform STAS 6054-85).

Cercetarea terenului, stratificația

Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu geotehnic preliminar, geologia regiunii și prevederile NP 074/2002, pe amplasamentul descris mai sus au fost executate 2 foraje geotehnice de 10,0 m adâncime.

Forajele au fost realizate folosind o foreză manuală, recuperajul obținut fiind de 100%.

Din foraje au fost prelevate probe de pământ tulburate, care au fost analizate macroscopic. Pe baza acestora, stratigrafia amplasamentului poate fi descrisă astfel:

- în ambele foraje, a fost întâlnit un strat sol vegetal, cu o grosime de 0,5-0,6 m;
- argila cafenie plastic vîrtoasă pînă la 1.0 m adîncime
- argila prăfoasă cafenie ruginie plastic vîrtoasă pînă la 1.9m în F1 și 2.5m în F2;
- argila cafenie cu concrețiuni de calcar pînă la adînc.de 3.0m în F2, 3.8m în F1;
- argila cafenie uneori cafeniu gălbuie ori cafenie ruginie plastic vîrtoasă pînă la adîncimea de 9.0m în F1; în F2, sub 7.0m, argila cafenie ruginie cu concrețiuni de calcar plastic vîrtoasă;
- argila prăfoasă cafenie cu concrețiuni de calcar umedă plastic vîrtoasă cu trecere la plastic consistentă pînă la adîncimea finală de investigare;

Apa subterană

Avînd în vedere adîncimea apei subterane, se poate aprecia că aceasta nu va influența din punct de vedere al agresivității, viitoarelor fundații.

Concluzii și recomandări

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat

- Suprafața terenului este relativ plan orizontală, observându-se diferențe minore de altitudine între diferitele părți ale terenului, aceasta nefiind afectată de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.
- Terenul prospectat este degajat de orice formă de construcție, pe acesta neexistînd clădiri sau căi de comunicație.
- Solul vegetal măsurat în cele 2 foraje are o grosime constantă de 0,5-0,6 m. În realizarea infrastructurii se recomandă îndepărtarea solului vegetal, pe toată grosimea lui.
- Lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pămînturi cu o compresibilitate medie și o capacitate portantă medie spre bună.

Având în vedere particularităților enunțate anterior, la nivelul acestei documentații geotehnice preliminare, rezultă ca fiind posibilă o fundare directă a viitoarelor construcții, cu respectarea următorilor parametri:

- Terenul apt pentru fundarea directă va fi considerat stratul de argilă /argila prăfoasă, cafenie plastic vîrtoasă, acesta fiind caracterizat de o capacitate portantă bună și de o stabilitate generală asigurată.
- Adâncimile de fundare optime, se vor stabili în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale viitoarelor construcții. Adâncimea minimă de fundare se va situa la 1,1 m față de CTN.

- Pentru calculul terenului de fundare, în gruparea fundamentală de încărcări se poate adopta, în conformitate cu STAS 3300 / 2 – 85, o presiune convențională de bază (pentru $B = 1,00 \text{ m}$; $D_f = 2,0 \text{ m}$) cuprinsă între 270 - 290 kPa. La aceasta se vor aplica corecțiile prevăzute în STAS-ul menționat anterior, pentru adâncimea de fundare și lățimile fundațiilor efectiv proiectate.
- Pentru completarea gradului de cunoaștere a amplasamentului și întocmirea Studiului geotehnic definitiv, proiectanții fazei PT și DE, împreună cu inginerul geotehnician, vor aprecia asupra numărului de foraje necesare și a exigentelor legate de evaluarea terenului de fundare, în funcție de importanța și caracteristicile funcționale și constructive ale viitorului obiectiv.
- Examinând cele 2 foraje, amplasate uniform de-a lungul suprafeței prospectată (vezi planșa 1), se poate observa că nu sunt evidențiate diferențe litologice semnificative.

În urma prospecțiunilor efectuate asupra amplasamentului indicat, poate fi trasă concluzia generală că acesta se pretează din punct de vedere geotehnic realizării de construcții de orice tip, condițiile geologice și hidrogeologice naturale fiind în general favorabile.

2.4. Circulația

Terenul propus pentru realizarea Centrului comercial ICE PL AZA este adiacent drumului european DN69 Arad – Timișoara.

În zona amplasamentului, drumul național se desfășoară în aliniament și palier, traseul fiind reabilitat (modernizat), ca drum național principal cu două benzi de circulație având o platformă de 10 m, din care 7 m parte carosabilă 2 x 0,5 m benzi de încadrare și 2 x 1,0 m acostamente din pământ.

Menționăm faptul că la o distanță de cca. 850 m (km 45+705) față de amplasamentul studiat, se prevede ca autostrada Arad – Timișoara să traverseze drumul național DN69 printr-un nod rutier denivelat. Accesul din drumul național în nodul rutier al autostrăzii urmează a se realiza prin bretele de viraj dreapta ce se racordează la traseul drumului național prin intersecții la nivel de tip sens giratoriu. Aceste intersecții sunt prevăzute a se amenaja la cca. 400 m înainte și după nodul rutier denivelat de la km 45+705.

În conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic General – reactualizat (în curs de aprobare) se prevede ca limita perimetrului extins al municipiului Arad să fie la km 46+100, respectiv la sensul giratoriu de acces pe autostradă.

Conform celor menționate, într-o etapă foarte apropiată, traseul drumului național DN69, începând de la km 46+100, urmează a avea caracter de stradă majoră a municipiului Arad, etapă în care atât amplasamentul CENTRULUI COMERCIAL cât și accesul la drumul național, vor fi incluse în perimetrul construibil al municipiului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile aflate în zona adiacentă amplasamentului centrului comercial sunt libere de sarcini, neconstruite, iar în marea majoritate sunt terenuri agricole, proprietate privată.

Zona nu dispune de servicii, nici de spații verzi amenajate.

Terenul aferent investiției studiate este teren arabil situat în extravilan și este liber de construcții.

2.6. Echipare edilitară

Alimentare cu apă

În prezent, pe Calea Timișorii se afla două conducte de apă. Aceste conducte au Dn125 mm, sunt amplasate pe stânga și pe dreapta drumului și alimentează cu apă potabilă clădirile existente în zonă, până la calea ferată Arad – Periam.

La intersecția Căii Timișorii cu str. Ogorului există în prezent o conductă de apă potabilă din PE-HD 100, Pn6, Dn400 mm, conductă care are capacitatea de a alimenta cu apă potabilă noul obiectiv. Se propune prelungirea conductei existente cu o conductă din PE-HD 100, Pn6, Dn225 mm, până la amplasament.

Pe Calea Timișorii, pe partea dreaptă, există o canalizare menajeră până în apropierea căii ferate Arad – Periam. Canalizarea existentă este din tuburi de beton cu Dn400 mm și are capacitatea de a prelua debitul menajer rezultat de la obiectivul propus. Adâncimea canalizării este de circa –2,00 m.

Canalizare pluviala

În prezent, pe partea stângă a Căii Timișorii, există un colector pluvial în apropierea căii ferate Arad – Periam. Colectorul pluvial existent are o adâncime de circa –0,80 m și un diametru de Dn400 mm. Din cauza adâncimii reduse și a diametrului de Dn400 mm se propune racordarea obiectivului la colectorul existent, cu Dn500 mm, la intersecția străzii Ogorului cu Calea Timișorii.

Alimentare cu energie electrica

În partea de nord a zonei studiate se găsește LEA 20 KV Arad-Felnac, care pleacă din stația de transformare 110/20 kV – Fântânele.

Stațiile de transformare 110/20 kV existente, cele mai apropiate, sunt: stația Fântânele, aflată la o distanță de cca 4,1 km de de noul consumator, și stația Teba, care se găsește la distanța de cca 5,3 km de noul obiectiv.

Pentru ca noul obiectiv, care va apare în zonă, să nu afecteze liniile electrice existente se impune prevederea, conform normativului ANRE NTE 003/04/00, pentru LEA 20 KV, a culoarelor de trecere (de funcționare), având lățimile normate de 24 m și asigurarea coexistenței liniilor electrice cu drumuri, clădiri, împrejurimi, etc.

În locurile unde noile drumuri, care vor fi construite în zonă, sunt traversate de liniile electrice aeriene, se impune luarea unor măsuri de siguranță și protecție (protecție mărită, lanțuri duble de izolatoare, legături duble, unghi de traversare minim, etc.).

Se vor respecta, la fazele următoare de proiectare, condițiile din avizul de amplasament nr. 17092 / 15.02.2007.

Telecomunicatii

În zona studiată există cabluri de telecomunicații, care au traseul de-a lungul drumului național Arad-Timișoara, vis a vis de noul obiectiv. Cablurile sunt pozate la adâncimea de 0,80 ... 1,20 m.

Se vor respecta, la fazele următoare de proiectare, condițiile din avizul de amplasament nr. 70 / 12.02.2007.

Alimentare cu gaze naturale

Amplasamentul centrului comercial se afla la o distanță de cca. 385m de limita intravilanului, în această zonă neexistând rețele de gaze naturale.

Rețeaua de gaze naturale de presiune redusă existentă pe Calea Timișorii traversează calea ferată Arad-Periam și deservește consumatorii din apropiere. Această conductă de gaze are diametrul de 2 inch și a fost dimensionată pentru consumatorii casnici din zonă.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu sunt evidențiate valori de patrimoniu ce necesită protecție sau alte forme de asistență, sau alte elemente care ar putea fi catalogate ca potențial turistic sau balnear.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații.

Opțiunea realizării acestei investiții, precum și a acestui PUZ, rezulta din tema de proiectare a beneficiarului și din prevederile proiectului Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Arad, precum și din Regulamentul aferent acestuia.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Cu excepția studiului topografic și a studiului geotehnic, nu s-au întocmit alte studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui PUZ care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

În prezent terenul pe care se realizează investiția Centrul comercial ICE PLAZA este situat în extravilan dar prin Reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Arad și Regulamentul de urbanism aferent, aflat în studiu la SC PROIECT ARAD SA, este propus pentru introducerea în intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există în zona vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru deservirea rutieră a complexului comercial se prevede amenajarea la km 46+550 a unei intersecții de tip „giratoriu”, soluție ce va asigura deservirea rutieră și a viitoarelor obiective de pe partea dreaptă a drumului național conform planului director de mobilare a zonei.

Lucrările rutiere propuse constau în principal din:

- amenajarea unui sens giratoriu cu o rază interioară de 30 m având 2 benzi de circulație de 4,5 m lățime și o supralărgire de siguranță (pavată) de 2 m, amplasată la limita spațiului verde;
- amenajarea de insule separatoare a sensurilor de intrare – ieșire din sensul giratoriu atât pe traseul drumului național, cât și pe accesul lateral (stânga, dreapta);
- prelungirea până în sensul giratoriu a profilului drumului național cu 3 benzi de circulație (2 benzi ieșire din Arad și o bandă intrare) astfel încât să se creeze o bandă de viraj dreapta la complexul comercial studiat;
- refacerea benzilor de încadrare și a dispozitivelor de scurgerea apelor meteorice;
- executarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație pentru dirijarea și reglementarea circulației din zona sensului giratoriu;
- o atenție deosebită se va acorda semnalizării sensurilor de intrare în sensul giratoriu privind reducerea vitezei de circulație. În acest sens pe sensurile de intrare se vor executa marcaje transversale (benzi sonore) din mortar la rece.
- montarea de panouri de presemnalizare;
- iluminatul public al sensului giratoriu.

Structura rutieră propusă pentru realizarea sensului giratoriu și a acceselor rutiere este alcătuită din:

- 6 cm strat uzură din MASF16;
- 6 cm strat de legătură din BAD25;
- 11 cm strat de bază din anrobat bituminos AB2;
- 30 cm fundație balast stabilizat cu ciment;
- 25 cm strat fundație balast;
- 15 cm strat de formă tratat cu var.
- 93 cm grosime totală

Partea carosabilă va fi mărginită cu benzi de încadrare de 0,50 m lățime executate cu aceeași structură rutieră ca și partea carosabilă.

Lucrările rutiere propuse respectă normele tehnice privind amplasarea construcțiilor față de arterele majore de circulație (drumuri naționale principale, drumuri de deservire, etc.), precum și cele privind asigurarea căilor de intervenție pentru mașinile de pompieri (Normativ P118/1998).

Toate lucrările de amenajare a sensului giratoriu vor fi suportate de beneficiarul investiției S.C. ICE PROPERTY S.R.L. București.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări

Conform temei de proiectare, beneficiarul ICE PROPERTY SRL, dorește să realizeze un complex comercial care să cuprindă, într-o clădire unitară, un hipermarket și un centru comercial.

Obiecte propuse

In incinta se vor realiza urmatoarele obiecte:

- complex comercial cu D+P+1 nivele, din care Demisolul si Etajul sunt partiale:
 - hipermarket
 - centru comercial
 - anexe tehnice
- drumuri, platforme, parcaje pentru automobile, alei pietonale, doc pentru camioane
- imprejmuire
- retele de instalatii exterioare in incinta si dotarii edilitare aferente (post trafo, generator electric, statii de pompare, rezervor apa de incendiu, etc.)

In exteriorul incintei se vor face lucrari pentru:

- amenajare acces carosabil in incinta
- retele edilitare pentru alimentare obiectivului cu:
 - o apa potabila
 - o apa de incendiu
 - o canalizare menajera
 - o canalizare pluviala
 - o alimentare cu gaz
 - o alimentare cu energie electrica
 - o telecomunicatii

Zonificare functionala

Complexul comercial constă dintr-un Hipermarket și un centru comercial.

Construcțiile se vor amplasa la o distanta de 50 de metri fata de marginea imbracamintei asfaltice, aceasta reprezentand zona cu restrictie de amplasare constructii fata de drumuri europene, in afara localitatilor.

Vor fi asigurate in incinta drumuri carosabile si o platforma de parcare pentru mașini. Spatii de parcare vor fi amenajate si la nivelul demisolului cladirii.

Hipermarket

In hipermarket, care va functiona pana la maximum 24 ore pe zi, 7 zile pe saptamana, activitatile de vanzare cu amanuntul vor include:

- produse alimentare
- materiale si echipamente de curatenie
- imbracaminte, incaltaminte
- ziare, reviste
- bunuri destinate agrementului si timpului liber
- articole electrice si electronice
- decoratiuni interioare
- plante si echipamente de gradina

Centrul comercial

In centrul comercial, care va functiona pana la 16 ore pe zi, 7 zile pe saptamana, in spatii inchiriate se vor desfasura urmatoarele activitati:

- bijuterii și cadouri
- încălțăminte și marochinărie
- produse și aparate pentru sănătate și înfrumusețare
- îmbrăcăminte, galanterie și accesorii pentru femei, bărbați și copii
- articole de îmbrăcăminte și echipamente sportive
- articole pentru copii, jucării și jocuri
- decorațiuni interioare și accesorii
- electronice și telefoane mobile
- mobilă

- farmacie și opticieni
- ziare și reviste, cărți și hărți
- florărie
- accesorii pentru animale de companie
- restaurante și cafenele
- servicii care includ pe cele bancare, schimb valutar, executarea de chei și repararea de încălțăminte, dezvoltarea de fotografii, curățătorie chimică etc..

Acces clienti si angajati

Accesul la centrul comercial se va face din drumul european DN69/ E671 printr-un giratoriu care va fi realizat adiacent zonei de nord a incintei.

In incinta se va amenaja o platforma de parcare pentru clienti si angajati, amenajandu-se si locuri de parcare pentru persoanele cu handicap, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Parcari vor mai fi amenajate la nivelul demisolului cladirii.

Aprovizionarea cu marfa si indepartarea deseurilor

Aprovizionarea cu marfa se va face pe laturile de nord, vest si sud a constructiei, unde se prevad un drum cu sens unic si banda de parcare-descarcare, curte de serviciu, docuri pentru camioane.

Deseurile rezultate se depoziteaza in containere inchise, amplasate pe platforme special amenajate de unde vor fi colectate in mod regulat de o firma specializata in ridicarea deseurilor si a gunoiului menajer.

Bilant teritorial in incinta

abrev.	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPOS	
		arie mp	%	arie mp	%
	Constructii	0	0	26000	44,630 6
	drum, platforme carosabile, parcaje, alei pietonale	0	0	25000	42,914
	imprejmuire	0	0	300	0,5150
	spatii verzi in incinta	0	0	6896	11,837 4
	canale de desecare sau irigatie	0	0	0	0
	constructii edilitare	0	0	60	0,1029 9
	teren arabil	60800	100	0	0
Ap	Aria parcelei- incintei	60800	100	58256	100
	Teren arabil privat propus pentru trecere in dom public			2544	

INDICI URBANISTICI DE OCUPRE SI UTILIZARE A TERENULUI IN INCINTA

		EXISTENT	PROPOS
Ap	Aria incintei, m2	60800	58256
	Teren arabil privat propus pentru trecere in dom public, m2		2544
POT max	Procent maxim de ocupare a terenului= (Ac/ Ap)x100=	0	60 %
CUT max	Coeficient maxim de utilizare a terenului= Ad/ Ap=	0	0,90

Bilant teritorial in zona studiata

PUZ Centrul Comercial ICE PLAZA					
BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA					
abrev	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
		arie mp	%	arie mp	%
	Constructii spatii comerciale	0	0	26000	20,3755
	Constructii cladiri aferente cailor ferate	75	0,05878	75	0,05878
	Drumuri, platforme carosabile, parcuri, alei pietonale	21640	16,9587	51000	39,9674
	Imprejmuiri	0	0	300	0,2351
	Circulatie- cale ferata	775	0,60735	775	0,60735
	Spatii verzi	19000	14,8898	26584	20,8332
	Canal de desecare sau irigatie	3700	2,8996	3700	2,8996
	Constructii edilitare	0	0	60	0,04702
	Teren arabil	82414	64,5857	19110	14,976
	Total Zona studiata	127604	100	127604	100
	Teren arabil privat propus pentru trecere in dom public			5768	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa potabila si apa de incendiu

Alimentarea cu apa potabila si apa de incendiu se va realiza de la conducta de apa existenta Dn400mm la intersectia strazii Ogorului cu Calea Timisorii.

Prelungirea va fi realizata printr-o retea de apa executata din teava PE-HD100, Pn6, Dn225 mm, cu subtraversarea caili ferate Arad-Periam. Subtraversarea va fi realizata prin foraj orizontal, cu tub de protectie sau tunel tehnic.

De la reseaua de apa Dn225 mm, printr-un bransament Dn160 mm vor fi alimentati consumatorii prevazuti in zona studiata. Tot de la acest bransament se va realiza alimentarea cu apa a rezervorului de incendiu de 500 mc.

Rezervorul de incendiu de circa 500 mc va fi echipat cu statii de pompare pentru incendiu interior, instalatii de sprinklere si hidranți de incendiu exteriori.

În incinta unitatii se va realiza o rețea inelară din PE-HD100, Pn6, Dn160 mm, prevazut cu hidranți de incendiu supraterani de Dn100 mm.

Canalizare menajera

În zona adiacenta amplasamentului, în prezent nu exista retea de canalizare menajera.

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectivul propus se poate realiza in colectorul menajer existent pe Calea Timisorii, avand Dn400 mm,. Colectorul existent are ultimul camin de vizitare inaintea caili ferate Arad -Periam. Este necesară prelungirea colectorului menajer până în fata obiectivului propus.

În incinta obiectivului se vor realiza colectoare prevăzute din tuburi PVC pentru canalizari exterioare, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, având diametrele de Dn200, 215 și 400 mm, acestea având durata normală de funcționare de peste 50 de ani. De la aceste colectoare apele menajere

ajung gravitațional la stația de pompare tip cheson, de unde, printr-o conductă de refulare, apa menajera va fi pompata spre colectorul stradal.

Stația de pompare tip cheson va fi o construcție din beton cu $Dn=4,00$ m, $H=7,50$ m echipata cu pompe submersibile corespunzătoare debitului evacuat.

Canalizare pluviala

Apele pluviale rezultate de pe acoperișul clădirii, drumuri de incinta și parcarile aferente vor fi canalizate gravitațional spre o stație de pompare ape pluviale. Stația de pompare va fi o construcție tip cheson de $Dn=6,00$ m, $H=7,50$ m, echipata cu pompe submersibile, corespunzătoare debitului evacuat.

De la stația de pompare ape pluviale se va realiza o conductă de refulare din PE-HD100, Pn6, $Dn315$ mm până la colectorul pluvial existent la intersecția străzii Ogorului cu Calea Timisoriei.

Colectoarele pluviale din incinta vor fi realizate din tuburi PVC $Dn200$, 315 , 400 și 560 mm imbinat cu mufe și inele din cauciuc având durată normală de funcționare de peste 50 de ani.

În zona parcarilor și a drumurilor de incinta se va realiza o rețea de canalizare pluvială separată. Apele pluviale preluate de la această canalizare vor fi trecute obligatoriu printr-un separator de produse petroliere și de nisip înainte de racordare la stația de pompare ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru eliberarea amplasamentului zonei studiate sunt necesare următoarele lucrări:

- Asigurarea culoarelor de trecere (de funcționare), de 24 m pentru liniile electrice aeriene de 20 KV, conform normativului ANRE NTE 003/04/00;
- Luarea măsurilor de siguranță și protecție (protecție mărită, lanțuri duble de izolatoare, legături duble, unghi de traversare minim, etc.) în locurile în care, sub linia electrică de 20 kV aeriană existentă, va apare noul sens giratoriu.

Puterea maximă simultan absorbită este estimată la circa 2 MW.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului consumator sunt posibile următoarele variante:

- Racord 20 kV subteran, de cca 0,35 km lungime, din LEA 20 kV Arad-Felnac. Această linie este destul de încărcată și are întreruperi. Poate fi folosită ca alimentare de rezervă;
- Racord 20 kV subteran, de cca 4,1 km lungime, din stația de transformare 110/20 kV Fântânele;
- Racord 20 kV subteran, de cca 5,3 km lungime, din stația de transformare 110/20 kV Teba;
- Pentru zona industrială Zădăreni se preconizează a se construi o stație de transformare de 110/20 kV. Dacă obiectivul se va realiza după apariția acestei stații, atunci alimentarea ar putea fi asigurată printr-un racord 20 kV subteran de cca 2,5 km lungime.

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, de SC ENEL ELECTRICA BANAT – SUCURSALA ARAD, printr-un studiu de soluție comandat de beneficiar.

Telecomunicații

Se propune realizarea unui racord de telecomunicații, de cca 80 m lungime, care va asigura servicii telefonice, transmisii de date, conectare la INTERNET, CATV.

Sunt necesare următoarele lucrări:

- - canalizație cu două conducte PVC $D=100$ mm;
- - rețea fibră optică.

Alimentarea cu energie termică

Clădirea va dispune de centrala termică proprie cu funcționare pe gaze naturale. În consecință nu este necesară o sursă centralizată de energie termică și nici rețea de distribuție.

Alimentarea cu gaz

Pentru asigurarea energiei termice necesare încălzirii pe timp de iarnă, respectiv pentru prepararea apei calde de consum se propune utilizarea gazelor naturale din următoarele motive:

- în apropierea zonei nu există rețele de termoficare iar aducerea lor în zonă nu se justifică economic

- prin utilizarea gazelor naturale ca și combustibil la centralele termice, poluarea în zonă se reduce la minim.

Pentru asigurarea necesarului de gaze naturale soluția propusă este:

- extinderea rețelei de repartiție gaze naturale presiune medie existenta pe Calea Timișorii (din dreptul străzii Ștefan cel Mare), până în dreptul obiectivului

- un bransament de gaze naturale de presiune medie și un post de reglare măsurare.

- o instalație de utilizare gaze naturale până la centrala termica

La realizarea rețelelor de gaze se vor utiliza țevi din PE100 SDR11 de diferite diametre, în funcție de debitele solicitate.

Pentru obținerea cotei de gaze (acord de acces la sistemul de distribuție gaze naturale) respectiv a soluției de alimentare, se va întocmi o documentație tehnică, conform HGR 1043/2004, și care se va înainta furnizorului licențiat din zonă -E.ON GAZ ROMÂNIA, Centrul operațional Arad.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Propuneri și măsuri

Eliminarea surselor de poluare

Centrul comercial se va racorda la rețelele edilitare existente în zona de sud a municipiului Arad, pe calea Timișorii: apa potabilă, apa de incendiu, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie.

Din analiza de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată, rezulta că sunt asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită activității propuse (comerț, prestări servicii), astfel:

Poluarea solului și a apei

- în clădire nu se desfășoară activități generatoare de noxe periculoase, (este o unitate comercială ce vinde și depozitează temporar produse pentru consum) deci poluarea solului și a apei nu este posibilă

- toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de rețele edilitare ale municipiului, nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei

Poluarea aerului:

- fonica: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei cu propuneri (DN69)

- emisii de gaze: centrala termică pe gaz este echipată cu cosuri de fum, pentru eliminarea gazelor arse, omologate

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul – prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc (inundații, alunecări teren, prabușiri etc.).

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere și ambalajele sunt colectate în recipiente închise și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi, rampa ecologică a municipiului Arad, ce corespunde în totalitate normelor UE.

Recuperarea terenurilor degradate

Terenuri degradate nu sunt în zona și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor inconjurătoare.

Zone verzi

In incinta se vor amenaja spatii verzi .

Protejarea bunurilor de patrimoniu

In zona nu sunt bunuri de patrimoniu, nu se pune problema de reabilitare urbana sau peisagistica. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau cladiri istorice.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata exista urmatoarele forme de proprietate asupra terenului:

- terenuri apartinand domeniului public
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aflate în proprietatea privata a persoanelor fizice și juridice sunt terenuri agricole.

Accesul in incinta centrului comercial se va realiza printr-un sens giratoriu care va ocupa terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, aceste terenuri urmand sa treaca in domeniul public.

4. Concluzii

Propunerile prezentului PUZ se înscriu în prevederile proiectului Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Arad, si Regulamentul de Urbanism aferent, proiect aflat in studiu la SC PROIECT ARAD SA.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor in zona studiata.

La stabilirea categoriilor principale de interventie au stat:

- asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare
- respectarea concluziilor si recomandarilor cuprinse in avizele si acordurile aferente documentatiei

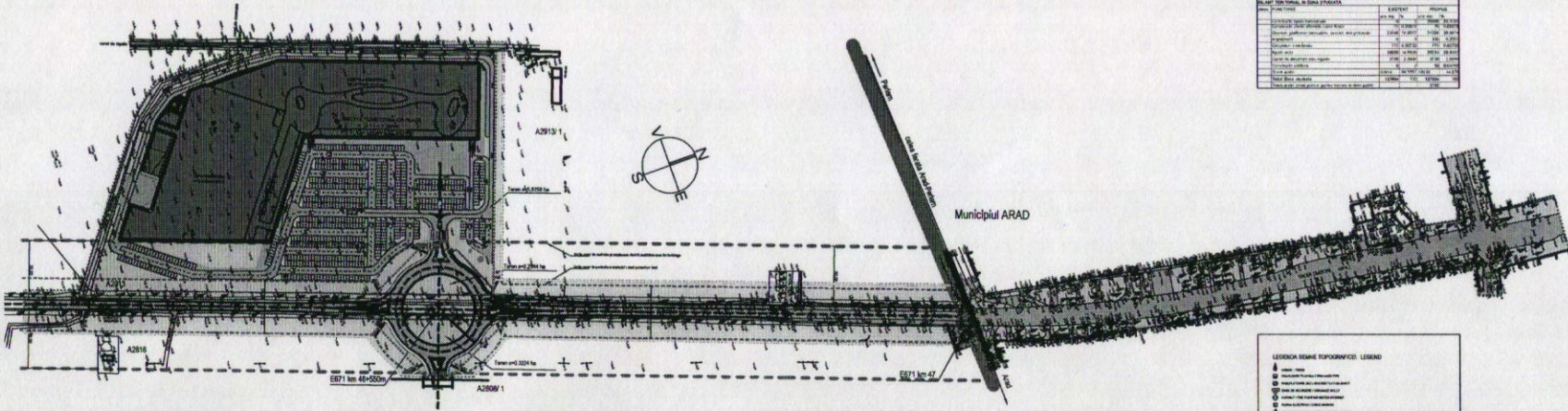
Elaboratorul prezentului PUZ apreciază ca realizarea acestei investitii de comert- prestări servicii va duce la dezvoltarea zonei de sud a municipiului Arad, asigurand premisele pentru dezvoltarea viitoare a zonei.

Întocmit:

Ionel VESEA arh.
Sorin RADUCANU ing.
Ladislau KALMAR tehn.
Ioan DEZNAN ing.
Francisc BEGOV ing.

Vasile PERCEC ing.
Dan PERCEC ing.

Stefan IASCHEVICI ing.



PUZ Centrul Comercial ICE PLAZA
 PLANUL TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

	EXISTENT	PROPUZAT
Suprafata terenurilor	20 700 m ²	20 700 m ²
Suprafata terenurilor constructibile	19 200 m ²	19 200 m ²
Suprafata terenurilor vegetale, agricole sau agricole	1 500 m ²	1 500 m ²
Suprafata terenurilor protejate	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie a drumului	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru amplasare cladiri	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru constructii existente	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru constructii propuse	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru ICE PLAZA	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru spatiu verde	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru circulate carosabile si pietonale	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru zona cale ferata	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru zona constructii solitare	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru zona canale	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru teren arabil	0 m ²	0 m ²

PUZ
PLAN URBANISTIC ZONAL
Centrul Comercial ICE PLAZA, Arad
Reglementari urbanistice

LEGENDA

	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA PARCELELOR
	LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI
	LIMITA ZONEI DE RESTRICTIE PENTRU AMPLASARE CLADIRI
	CONTUR INDIKATIV AL CONSTRUCIILOR EXISTENTE
	CONTUR INDIKATIV AL CONSTRUCIILOR PROPUSE
	CENTRUL COMERCIAL ICE PLAZA
	SPATII VERDE
	CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE
	ZONA CALEI FERATE
	ZONA CONSTRUCII SOLITARE
	ZONA CANALE
	TEREN ARABIL

Suprafata terenurilor de protejtie ICE PLAZA

	EXISTENT	PROPUZAT
Suprafata terenurilor de protejtie pentru amplasare cladiri	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru constructii existente	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru constructii propuse	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru ICE PLAZA	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru spatiu verde	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru circulate carosabile si pietonale	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru zona cale ferata	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru zona constructii solitare	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru zona canale	0 m ²	0 m ²
Suprafata terenurilor de protejtie pentru teren arabil	0 m ²	0 m ²

LEGENDA SEMNE TOPOGRAFICE / LEGEND

	ALTELE SEMNE TOPOGRAFICE
	ALTELE SEMNE TOPOGRAFICE
	ALTELE SEMNE TOPOGRAFICE
	ALTELE SEMNE TOPOGRAFICE
	ALTELE SEMNE TOPOGRAFICE
	ALTELE SEMNE TOPOGRAFICE

ICE PLAZA SHOPPING CENTRE
 ICE PROPERTY
 ICE PLAN
 GENERAL SITE APPROXIMATION

ICE PROPERTY S.R.L. **S.C. PROIECT ARAD P.A.**
Centrul Comercial ICE PLAZA, Arad
ICE PLAZA SHOPPING CENTRE, Arad