

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL – PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ ” Arad,, Calea Aurel Vlaicu 10-12 , beneficiar MAST WEIGHT S.R.L. , proiect nr. 1/2007 elaborat de Birou Individual de Arhitectură – DARIDA IOAN.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 17500 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 17500 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru - EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL - PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ - ,Arad, Calea Aurel Vlaicu 10 - 12 , proiect nr.1/2007 elaborat de Birou Individual de Arhitectură – DARIDA IOAN , beneficiar SC MAST WEIGHT SRL ;

-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 de Detaliu – EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL – PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ – Arad, Calea Aurel Vlaicu 10-12 , elaborat de Birou Individual de Arhitectură – DARIDA IOAN - proiect nr .1/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC MAST WEIGHT 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. 17500 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL – PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ „CL.A.VLAICU 10-12 Arad, beneficiar SC MAST WEIGHT SRL proiect nr. 1 /2007 , elaborat de Birou Individual de Arhitectură – DARIDA IOAN .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 278 /2007 au fost îndeplinite cât și prin faptul că realizarea acestui obiectiv va duce la revitalizarea zonei care astăzi este o ruină abandonată și implicit crearea unei concurențe la complexele comerciale de la marginea orașului , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL – PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ „ Arad,Calea Aurel Vlaicu 10 – 12 ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente , beneficiar SC MAST WEIGHT SRL

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 17500 din 22.03.2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUD –Extindere complex comercial – Parcare
supraterană etajată.

Adresa – C.A.Vlaicu nr.10-12
Beneficiar: SC MASTWEIGHT SRL
Proiect nr.: 1/2007
Elaborat: B.I.ARH.DARIDA IOAN

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.278 din 14.02.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu,indicativ GM 009-2000 .

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.

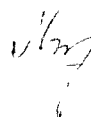
După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

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

Arhitect șef
Ing. Irina Șterțl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



Toma Comelia/ Toma Comelia
2ex.

pr. n°: 1/2007
 faza: P.U.D
 beneficiar: S.C. MASTWEIGHT SRL ARAD
 den. pr.: Complex comercial
 Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12
 -Parcare supratcrană etajată

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Extindere complex comercial,
Arad, Calea Aurel Vlaicu 10-12
– Parcare supratcrană etajată
- Număr proiect: 1/2007
- Faza: P.U.D.
- Beneficiar: S.C. MASTWEIGHT SRL ARAD

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor legale de amplasare a unei parcări supratcrane etajate P43, adiacent N-E pe aprox.190 m la complexul comercial în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12 (pe latura N a acesteia, în segmentul dintre gară și Calea 6 Vânători pe un teren de 8.642 mp) proprietate privată. Aici a funcționat anterior firma S.C. SPIACT SRL (în anii de până 1989 CT5 o subantrepriză a CFR, iar acum se lucrează la demolarea fostelor clădiri industriale).

Pe acest teren de 50.800 mp studiat și 8.642 mp propunerii, se propune conform C.U. nr. 268107/2006 al P.M.Arad și a temei de proiectare elaborată de beneficiar, construirea unui parcaj supratcran etajat, de aprox. 800 autoturisme care să deservească complexul comercial, (aprobat cu H.C.L.M. nr. 379 la faza PUD în 27.12.2006).

Terenul este liber de construcții sau sarcini, proprietatea beneficiarului; obiectivele propuse pe el nu afectează sau modifică statutul juridic al terenului, domeniu privat.

Documentația P.U.D. este elaborată conform Ordin MLPAT 80/N/96 și G.M. 09/2000.

Anterior pe acest teren și această funcțiune a fost emis și C.U. nr.1512/2006 spre informare.

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Pentru stabilirea condițiilor specifice a acestui amplasament din zona Vest a orașului s-au analizat:

- a) Prevederile P.U.G. al Municipiului Arad și a Regulamentului de urbanism aferent (ambele aprobate prin HCLM) teren cuprins în UTR 43, subzonă pentru construcții și servicii.
- b) P.U.Z. Platforma industrială Vest Arad pr. 197/2003 S.C. STIROLINE SRL zona C, de 60 ha.
- c) Tema de proiectare pentru reactualizare P.U.G.
- d) Pr.36030 – Extindere zona industrială V.
- e) Pr.1/2005 – Magazin + depozit zonal Arad – Calea Aurel Vlaicu – tarla 142.
- f) Pr.10124 C.Pr.J.Arads – Autogară
- g) Semaforizare intersecție Calea Aurel Vlaicu – Calea 6 Vânători
- h) Pr.13/2006 – P.U.D. – Reamenajare Hotel P+4 TRANSDARA
- i) P.U.D. Complex comercial Calea Aurel Vlaicu nr. 10.-12, Proiect nr. 18/2006, H.C.L.M. nr. 379/2007

Terenul este în UTR 43; nu este în zona de protecție a monumentelor din Arad; nu are interdicție de construire în vecinătăți nu se găsesc terenuri sau obiective du destinație specială (M.A.I., S.R.I., M.A.).

4. **ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

4.1. **Folosința terenului**

Terenul ce face obiectul acestei documentații este limitat:

*Vest- incinta TRANSDARA /parcaj + peron) ~ 150 ml, pe latura opusă IMAR la ~70 m (P+2 existent, P+4 propus).

*Est – zona CFR S=8.642mp; L=210 ml; plus blocuri P+4 la front C.A.Vlaicu capăt Sud) (de care este despărțit de o rețea termică aeriană, în curs de mutare), scos din incintă pe domeniu public (proiect S.C. BUSINESS SOLUTION INT SRL din București).

*Sud – Calea Aurel Vlaicu ~175 ml (pe latura opusă Uzina de Vagoane ASTRA – TRINITY Arad la ~42 m).

*Nord – incinta CFR ~40 ml + 30 ml, zona cu clădiri anexe de mici dimensiuni.

Terenul este plat, cu puțină vegetație (Sud); dispune de toate utilitățile existente în zonă (apă-canal, pluvial, gaz, electric, telefonie, termic și este separat cu gard la Vest Nord, și Est de vecini. La Sud este trotuarul C.A.Vlaicu.

4.2. **Analiza fondului construit**

După cum s-a specificat pe terenul studiat de 50.940 mp există construcții și utilități. Acestea se grupează în 2 categorii:

A. Zona studiată de 50.940 mp, ~195x260 m:

- Nord – Incinta clădiri și linii secundare capăt ale CFR.
- Est – zona cu clădiri Parter în curs de demolare, se propun dotări.
- Sud – Calea Aurel Vlaicu – artera majoră spre Vest a orașului, 3+3 benzi, trotuare, 2 linii tramvai, asfaltată, cu iluminat public, apoi clădiri parter ale Fabricii de Vagoane.
- Vest – Calea 6 Vânători S.C. TRANSDARA + AUTOGARA (relație Nord spre centura DN7 și Șofronea, Curtici); apoi clădirea P-P+2 a IMAR, parțial demolară.

B. Incinta cu propuneri de 8.642 mp

Pe acest teren au existat clădiri anexe CFR cu P-P+1; ele ca și cele 3 linii CF dezafectare au fost vândute de CFR unei persoane juridice împreună cu terenul de 8.642 mp liber de sarcini de sub și dintre clădiri/ce azi sunt în demolare, se mențin temporar zidurile exterioare cu rol de gard.

Există utilități dispuse haotic, majoritatea nefuncționale ce se preconizează a fi înlocuite în totalitate, nu există monumente de arhitectură sau valori de patrimoniu și nu este expus riscurilor naturale (alunecări, prăbușiri, inundații etc.).

4.3. **Analiză geologică**

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, pentru fazele următoare de proiectare (PE, DE) se va întocmi o analiză geo detaliată.

Pentru stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă din proiectul original – 10124/G al clădirii imediat învecinate Vest, cu următoarele caracteristici:

Cota ±0,00	=110,00 NMB
Cota trotuar	=109,90 NMB
Cota teren sistematizat	=109,70
Cota teren natural	=109,68 – 109,84
Cota de fundare	=-1,80; -2,50

Clădirea Complexului comercial nu mai are subsol nici garajul suprateran.

Conform studiului geotehnic întocmit de C.Pr.J.Arad terenul de fundare va fi constituit din: argilă prăfoasă cafenie gălbuie, cu concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă, având presiunea convențională de calcul pentru gruparea fundamentală 270 kPa.

Întrucât apa subterană nu se poate ridica până la cota de fundare nu se vor lua niciun fel de măsuri legate de agresivitatea apei + izolare hidrofugă a subsolului.

Săpăturile mai adânci de 1,50 m se vor executa cu sprijiniri.

Înainte de începerea lucrărilor de săpătură, beneficiarul va preda un plan conținând gospodăria subterană, de pe amplasament. În eventualitatea întâlnirii pe amplasament conducte și rețele neindicate în planul de mai sus menționat se vor opri imediat lucrările și se va stabili natura lor.

În timpul execuției se vor respecta normele de protecția muncii aferente lucrărilor ce se execută, acordându-se atenție deosebită articolelor 2710 ... 1724 din „Normele specifice de protecția muncii” volumul I 1977 și situațiilor speciale ce pot apare pe teren (umpluturi +3,00m fundații utilaje grele, proiectile neexplodate etc.) caz în care trebuie luate toate măsurile impuse de legislație.

Adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare vor fi stabilite pe baza expertizei ce se va întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „D” ($K_s=0,16$ și $T_c=1,0$ s), iar adâncimea de îngheț-dezghet este de 0,75 m.

4.4. Căile de comunicații

În perimetrul zonei studiate sunt cuprinse 2 străzi publice majore:

- Calea Aurel Vlaicu, cat. I, 2 sensuri, asfaltată cu o linie de tramvai dublă pe mijloc; nu are trotuare pe ambele laturi; este iluminată. De pe ea se asigură accesul la Calea 6 Vânători semaforizat + 2 accese la incintă cu propuneri.
- Calea 6 Vânători, cat. II, 2 sensuri, asfaltată, trotuare pe ambele laturi, 2 acces Est în incinta autogării + 1 acces spre incintă + teren CFR.

Nu se prevăd lucrări pe terenul proprietate privată terți, clădirea propusă pentru edificare este la minim 4,00 m teren CFR și nu afectează siguranța în exploatare a liniilor ferate secundare învecinate (conform Memoriu aviz SNCFR – Regionala Timișoara și a analizei pe teren). Rezultă că liniile curente sunt la peste 160 m (relația București – Curtici). Nu se prevăd activități cu risc de incendiu, explozie etc.; incinta este cu gard minim 2,00 m spre vecini domeniu privat sau public, după caz.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației terenului necesar.

Pentru o judicioasă amplasare a celor propuse și corecta relație cu forma și configurația parcelei ce formează terenul, se propune ca extindere, completare funcțională – planimetric și volumetric – la complexul comercial aprobat prin P.U.D. – H.C.L.M. nr. 379/2006 următoarele:

– Construirea unei parări supraterane etajate P+3 (ce preia această funcțiune inițial prevăzută în 2 nivele sub complexul comercial. Această parcare are H.nivel 3,00 m și:

$$3 \times (9,00 + 5,00) = 32,40 \text{ m lățime}$$

$$12,00 \times 12 + 12 \times 2 \times 25 + 0,4 = 168,40 \text{ m lungime}$$

Total: 5.276 Ac

În medie, cu înălțimi mai mari pe capătul Nord (la rampa aprovizionare camioane, depozit-tampon, module păstrare de tipuri de gestiune, rezerve sezoniere etc. la +6, +12 spații anexe și deservire tehnologică pe ansamblu sau numai pentru spațiile adiacente partea comerț. Pentru asigurarea capacităților necesare -. parări + funcțiuni conexe s-a optat pentru această variantă P+4 cu 5 nivele parcare, deschise, lateral, amplasate la $\pm 0,00$, +3,00, +600,

+900, +12,00 (neacoperit) ce la $\pm 0,00$, +6,00 și 12,00 comunică funcțional cu exteriorul – aprovizionare + interiorul complexului comercial, în funcție de destinație și necesități tehnologice.

– Rampe de acces la nivelele E1,2,3,4 = 2 (accese auto cu 2 sensuri) $\times 6,00\text{m}$ lățime $\times 2 \times 45,00$ la nivel 2, 90,00 la nivel 2,3,4 = $540 + 540 \times 3 = 2.160$ Ad; 540 Ac + 550 mp Ac. pentru utilități funcționale (PSI, trafo, tablouri, sprinklere etc.).

– Carosabilă de incintă ce asigură:

– accesul la parcare (din C.A.Vlaicu la 6 Vânători sau invers);
– intrarea-ieșirea pe 2 laturi pentru autovehicule (inclusiv de intervenție) pe latura Nord-Est a ansamblului complexului comercial + parcare (la Sud-Est Calea Aurel Vlaicu, la Vest 5-8 m la TRANSDARA) având $247 \times 6,00 \approx 1.482$ mp, și instalație pentru semaforizare liber – blocat + afișare parcări libere/nivel.

– Spații verzi ~ 1.370 mp

Utilitățile necesare parcării – apa de incendiu, iluminat, încălzire electrică rampe în caz de polei, sunt 1/2 - 1/3 din necesarul inițial, varianta cu 2 subsoluri, spor apare la pluvial ~ 5.300 mp.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate

Conform solicitării beneficiarului, în concordanță cu caracteristicile specifice acestor tipuri de construcții și ținând cont de amplasamentul dat se preconizează:

- îndepărtarea stratului vegetal;
- lucrări de nivelare, implanturi locale;
- săpături pentru fundații continue sau izolate;
- sprijiniri, cofrări, armări, turnări betoane și fundații;
- legături la P și P+1-2 cu complexul comercial (cota $\pm 0,00$, +12,00)
- stâlpi din metal sau b.a. prefabricat;
- grinzi și planșee din beton armat + tablă cutată striată la rampe;
- instalații interioare – apă, electrice, telefonie;
- contorizare la utilitățile existente în complexul comercial;
- sistematizare verticală, racorduri la Calea Aurel Vlaicu: drum acces, platforme, parcaje și Calea 6 Vânători, semnalizare și marcaje rutiere;
- plantații, spații verzi, amenajări exterioare;
- împrejmuiri neopace către Calea Aurel Vlaicu, semnale info, opace C.F.;

Practic parcare – conform NP 24/normativ de proiectare parcaje etajat și P118/99 cap.43.40-43.56 fiind supraterană, deschisă, alipită de o altă clădire dar separată prin pereți de minim 3 ore și goluri protejate. Toată structura este b.a. GRF I, cu $\sim 220 \text{ ml} \times 1,1 = 244$ mp goluri pe nivel (4,4% din Ac), 3 scări evacuare cu 2 fluxuri ($25 + 40 + 40 + 40 + 25 = 170$ ml) + 2 scări intervenție ce urcă și pe acoperișul complexului comercial (pe lângă rampele de acces și evacuare directă la parter – $H_p = 80$ cm).

Toate aceste etape de lucrări se vor stabili detaliat pe zone și etape la A.C.

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Conform datelor furnizate de beneficiar – memorii și plan – construcția propusă prezintă următoarele caracteristici:

I. Parcare etajată supraterană deschisă propus are P+4 nivele, 3,00 m nivel și 2,20 m liber, cu structura:

- fundații pahar
- stâlpi, grinzi monoliți și prefabricați
- planșeu b.a.

și module de 9.00×12 (identic cu complexul comercial) formând o clădire de $32,40 \text{ m}$ lățime $\times 168.4 \text{ m}$ lungime = 5.276 + rampe 540 + (590 utilități funcționale situate sub rampa N).

Se mai asigură – rampe acces 8-15% 2×2 fluxuri – parcare tip III peste 500 mașini:

- legătura la P și P+2, P+4 cu nivelele curente ($\pm 0,00$ și $+6,00$, $+12,00$) din complexul comercial
- 3 scări evacuare

Capacitatea conform H.G. 525/96 este de $1/40$ mp Ac spațiu comercial, deci $3 \times 12.605 = 37.815$ – atrium $3 \times 1.780 = 5.340$, rezultă $32.475 : 40 = 812$ parcaje

Rămân, după funcțiune/nivel parcare:

P	E1	E2	E3	E4
120	120	191	191	191
Total parcaje: 813				

Rămân faptic, $813 + 24$ locuri echivalent camioane = 837 (+8 parcaje rampe de aprovizionare cu camioane, deci echivalentul a $8 \times 3 = 24$ parcaje autoturisme).

II. Incinta (partea centrală și Est) conform descrierii anterioare, zona verde-circulații rampe.

III. Lucrări pentru echipare tehnico-edilitară, conform cap.6. legate de complexul comercial.

Fațadele – Nord, Vest, Sud – beton aparent, placaje etc. conform ansamblu.

Lucrări propuse la terenul din incintă:

- sistematizare verticală
- acces rutier din Calea Aurel Vlaicu
- crearea de parcaje cu acces din Calea Aurel Vlaicu, respectiv Calea 6 Vânători, cu barieră
- accese distincte pentru pietoni
- spațiu verde amenajat ~ 1.400 mp
- platforme dalate, parcare distinctă pentru mașinile de aprovizionare (sub clădirea complexului comercial latura Nord)
- refacerea trotuarelor adiacente incintei + accesele

Se asigură ~ 837 parcaje $5,00 \times 2,50$ m, respectiv (1 la 40 mp, conf. 525/1996. cerut de norme), accesele carosabile se vor amenaja cu dale traforate pentru a mări zona verde cu ~ 1.200 mp.

Finisajele, imaginea arhitecturală etc. sunt cele specifice tipului de funcționalitate, dar fără a elimina „personalitatea” distinctă a clădirii, conform tipologiei investitorului.

Subliniem faptul că totalul persoanelor ce se găsesc în zona de parcaje concomitent pe nivel nu va depăși 140 după finalizare, deci nu vor exista spații cu aglomerări de persoane. Se vor respecta prevederile nr.NP51/2001 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap și rezervarea de locuri pentru aceștia.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

La ambele clădiri se vor asigura calitatea și structural respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, nu este cu subsol nici complexul comercial nici parcare.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate.

- beton monolit și prefabricat
- oțel beton
- panouri metalice sau Al tristrat, izolate
- profile oțel
- placări, zugrăveli, vopsitorii
- echipamente, instalații, electrice, apă P.S.I., pluvial etc.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în:

- gazon și rondouri flori
- vegetație medie și mare
- alei dalate la accese pietoni
- mobilier urban specific (bănci, telefon, copertină biciclete etc.)

- iluminat incintă + clădiri
- 2 semnale de informare, orientare ~4 mp sol H 8,00 pe Calea Aurel Vlaicu, la E-V de Complex

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în:

- Categoria de importanță – normală „C” H.G.
- Clasa de importanță III P102/92
- Zona seismică de calcul D ($K_s=0,16$; $T_c=1,00$) P100/92
- Grad rezistență la foc I P118/99
- Risc de incendiu - parcaje – mare; alte spații diferențiat

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

În clădire nu există rețele de apă – caldă și rece – ce deserveșc clienții, respectiv personalul. „Clădirea” fiind majoritar parcare specificul activității – nu impune rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.) și nici nu se creează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contact cu mărfurile neutre, ambalate ce se pun în mașină-portbagaj, deci garantat fără pericol la sănătatea oamenilor. Subliniem faptul că nu se produce nimic aici iar toate materialele destinate utilizării, consumului, vânzării sunt omologate în România.

5.1.7.2. Sănătatea oamenilor

Caracteristicile materialelor și instalațiilor utilizate exclud posibilitatea ca acestea să aibă un efect negativ asupra sănătății oamenilor (nu sunt toxice, acide etc.) fiind destinate aprioric protejarea condițiilor de lucru pentru utilizator .

Toate spațiile în care lucrează sau au acces oameni sunt ventilate, iluminate natural sau artificial.

5.1.7.3. Protecția mediului

Prin prezenta documentație P.U.D., din analiza impactului posibil prin realizarea investiției, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită acestei activități sub 70%.

Subliniem faptul că 64% din suprafață studiată este destinată clădirii iar la exterior se desfășoară în exclusivitate activitate de circulație+spații verzi.

Prevederile, propunerile și eventualele măsuri de intervenție privesc – sub aspect legal, tehnic, arhitectural și urbanistic – următoarele categorii de probleme

5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

- Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate ce asigură, staționarea mașinii, prestează fără nici un risc toxic sau similar) respectiv depozitează temporar produse pentru consum până ca încărcarea în mașină.

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de apă-canal al 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; consumurile de apă deci și deversările sunt modeste, neexistând capacități productive.

- Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei cu propuneri (C.F. sau C.A.Vlaicu, Calea 6 Vânători);
- emisii de gaze: autovehiculele sunt omologate pentru trafic, deci emisiile în atmosferă sunt sub limitele permise.

Circulația auto în incintă este redusă (aici autoturismele staționează pe perioada cumpărăturilor) raportată îndeosebi la traficul din C.A.Vlaicu.

Specificăm că se prevăd plantații pentru a proteja zona studiată de zgomotul exterior.

5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

5.1.7.3.3. Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zonă și dirijate către stația de epurare.

5.1.7.3.4. În incintă – ca și în tot orașul – deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate – HCLM 76/2001 – în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampă ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A.

Practic, aceste „deșeurii” sunt:

- cele menajere provenind de la personal și clienți
- ambalajele (hârtie, lemn, plastic de la produsele utilizate) cele vândute se dau împreună cu ambalajul. În etapa II se preconizează și preselecția lor – pe 4 categorii – în vederea reciclării.

5.1.7.3.5. Deșeurii industriale nu sunt, nu există activitate productivă de unelte sau utilaje, se depozitează și comercializează numai produse finite ambalate (nu în vrac) sau se prestează servicii (reparații garanțiale, leasing, vânzare en gros).

5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații de aliniament spre Sud (C.A.Vlaicu) și Est + precum și spații verzi amenajate în incintă. (atrium, terasă)

5.1.7.3.7. Terenuri degradate nu sunt în zonă și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

5.1.7.3.9. Disfuncționalitățile din zonă sunt prezentate detaliat la cap. 7.3., subliniem expres faptul că realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce aceste disfuncționalități.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H.G. 1076 – anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a) planul P.U.D. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (de comerț și depozitare) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului liber de 8.642 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – UTR 43 subzonă construcții pentru servicii, prestări, comerț.
- situația de fapt a zonei în care există numeroase unități productive, de prestări, comerț, locuințe etc.

c) P.U.D. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă (nu ca cele anterioare – turnătorie, forjă, vopsitorie).

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G. 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

e) nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeuri, ape etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (de ex.: cade o sticlă, se sparge sau fisurează dar elementele componente rămân tot nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

b) nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau sau lucrează oameni ori aici staționează 1-2 minute.

c) exclus, e la o distanță de aprox. 20 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încălzire (vezi 2/a).

d) nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți interiori și exteriori, avertizori de incendiu etc.).

f) arealul posibil de efectuat eventual o încălzire din construcțiile din incintă, nu se pune problema de alt areal și nici de valoarea acestuia (cap. 7.8.).

- nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă; nu există caracteristici naturale speciale;
- nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului, în incintă nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident etc.
- este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 70%, rămân în incintă spații verzi amenajate.

g) în zonă (și nici pe o rază de kilometri) nu există zone sau peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității la firma investitoare, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului:

Această încadrare e susținută de faptul că la toate investițiile similare realizate în țară au fost autorizate de organele competente în protecția mediului fără probleme, ca obiective ce nu fac obiectul procedurii de mediu.

Proiectantul consideră că prezenta documentație P.U.D. se încadrează în prevederile H.G. 1076/2004 cap II, art. 5(3) a care precizează:

– se impun evaluări de mediu numai dacă pot avea efecte semnificative asupra mediului

a) planurile și programele prevăzute în alin (2 – amenajarea teritoriului și urbanism incintă propunerii 0,8 ha) care determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local; și se propune procedura prezentată la art. 11 (1,2) cu respectarea prevederilor art. 9-12 privind responsabilitatea titularului planului (P.U.D. în cazul de față).

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren proprietatea beneficiarilor se propune:

Clădire P+4, Ac=5.558 mp, Ad=28.930, H.liber=2,20 m), Vc=62.900 (etajul 4 este o placă b.a. neacoperită 85%);

- parcaje ~5.246+rampe 540 = 5.786
- carosabil acces + deservire parcaje
- amenajări exterioare
- utilități

Subliniem – de clădirea propusă are P+4 nivele de 3,00 m, deci nu depășește pe cele existente alături (P+4 la E, P+2 la V) cu mai mult de 2 nivele conform H.G. 525/96, anexe.

- Distanța la frontul opus ~52,00 m, față de înălțimea de 13,1-20,7 m propusă pe Calea Aurel Vlaicu.

Amplasamentul – evident – se menține în totalitate.

Statutul juridic al terenului – proprietate privată – nu se modifică, funcțiunile și caracteristicile clădirilor sunt prezentate la cap. 5.1.2. – 5.1.6.

5.3. Regimul de înălțime

La construcțiile propuse, față de CTS existent +13,10/4×3+parapet maxim la P+4, retras de la frontul căii Aurel Vlaicu cu ~13,1 m ~80 m alte funcțiuni la capătul N.

Aceste înălțimi pot fi depășite local de elemente arhitecturale reprezentative (siglă, panou reclamă etc.) sau echipamente tehnologice (scară intervenție, coș desfumare etc.).

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor la parter față de limita incintei proprietate sunt:

Corp I: Nord	4,00	(CFR)
Sud	0,00	(clădire P+2 complex comercial)
Est	2-8	(CFR) + locuințe P+4
Vest	6,00	complex comercial P+2

Precizăm faptul că aceste distanțe se pot modifica la Ac datorită:

- comasării parcelelor de 15.576 mp și 8.642 mp;
- apare o singură clădire a cărei dimensiuni finale depind de mai mulți factori (număr, rosturi, dilatare și/sau tasare; număr compartimente incendiu, spațiu pentru rezervă apă P.S.I., post trafo, stație gaz, funcțiuni comune etc.);
- introducerii în documentație din avizele furnizorilor de utilități și A.C. pentru racorduri, bransamente etc.

Desigur, fără depășirea limitelor terenului proprietate și cu respectarea Codului Civil.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism, respectiv UTR 43, I.S.p.s.

Pe planșele cu situația existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru clădiri, cu principalele trasee reglatoare.

Terenul studiat în zonă este de 5,09 ha iar cel cu propuneri este de 8.642 mp, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

$$P.O.T. = \frac{Sc}{St} \times 100 \quad C.U.T. = \frac{Sd}{St}$$

În zona studiată:

P.O.T. existent = 27,3%	C.U.T. existent = 1,66
P.O.T. propus = 38,2%	C.U.T. propus = 2,23

În incinta cu propuneri:

P.O.T. existent = 0%	C.U.T. existent = 0
P.O.T. propus = 66,95%	C.U.T. propus = 3,35

iar în această zonă R.G.U. stabilește P.O.T. max. 85%.

5.6. Bilanț teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	50.940 mp
S incintă propuneri:	8.642 mp
din care:	
– construcții:	5.246 Ac
– rampe:	540
– spații verzi amenajate:	1.374
– carosabil incintă:	1.482
În zona studiată (existent conf.HCLM):	50.940 mp
– dotări existente:	17.135
– linie tramvai:	1.532
– drumuri:	10.814
– C.F.R.	14.781
– platforme alei, parcaje	3.460
– prestări, industrie:	455
– spații verzi amenajate:	1.788
– spații verzi neamenajate:	0

care la propus se modifică în concordanță cu propunerile din incintă.

Aceste terenuri aparțin fie domeniului public fie sunt proprietatea persoanelor fizice sau juridice (local – drumuri, platforme, tramvai), cifrele sunt maxime conf. 5.1.3. minim edificabil este 60% din propuneri, practic se realizează ansamblul comerț - parcare nu suprapus și alăturat !

Se vor asigura compartimentările P.S.I. conform norme la toate nivelele, sau – după caz – se vor lua măsuri compensatorii pentru eliminarea riscului de incendiu, la fazele următoare (P.A.C., P.T. etc.).

5.7. Tabel centralizator

Zona studiată:

	Existent	Propus
P.O.T.	27,3%	38,2%
C.U.T.	1,66	2,23

Incinta cu propuneri:

	Existent	Propus
P.O.T.	0	66,95%
C.U.T.	0	3,35

BILANT TERITORIAL:**Zonificare funcțională – Zona studiată**

Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	975	1,91	975	1,91
2.	Dotări	17.135	33,64	22.693	44,55
3.	Industrie	455	0,89	455	0,89
4.	Carosabil	10.814	21,23	12.034	23,71
5.	Platforme, parcaje, rampe	3.460	6,79	3.920	7,69
6.	Linii tramvai	1.532	3,01	1.532	3,01
7.	Zona SNCFR	14.781	29,02	6.139	12,05
8.	Spații verzi	1.788	3,51	3.152	6,15
TOTAL GENERAL:		50.940	100%	50.940	100%

Zonificare funcțională – Incintă propuneri

Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	-	-	-	-
2.	Dotări	-	-	5.246	60,70
3.	Industrie	-	-	-	-
4.	Carosabil	-	-	1.482	17,15
5.	Platforme, parcaje, rampe	-	-	540	6,25
6.	Linii tramvai	-	-	-	-
7.	Zona SNCFR	8.642	100%	-	-
8.	Spații verzi*	-	-	1.374	15,89
TOTAL GENERAL:		8.642	100%	8.642	100%

5.8. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea reamenajării nu își modifică statutul juridic de domeniu privat după finalizarea – actelor menționate în declarația beneficiarului. După aprobarea P.U.D. și finalizarea procedurilor legale de autorizare (conf. cap. 5.1.5) se poate demara investiția.

Specificăm – lucrarea se încadrează în prevederile art. 2.5.6. din Legea 50/91 republicată în 13.10.2004 și instrucțiunile de aplicare – respectiv:

- nu sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea clădirilor din vecinătate

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

6.1. Alimentarea cu apă și apă incendiu – Situația existentă

6.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona unde se amplasează obiectivul propus există o conductă de apă potabilă atât pe Calea Aurel Vlaicu cât și pe Calea 6 Vânători. Conducta de apă existentă are debitul și presiunea necesară pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus – extindere cu parcaj suprateran și funcțiuni conexe.

6.1.2. Canalizare menajeră

Lângă obiectivul existent-propus există canalizare menajeră pe Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători.

Colectorul existent are capacitatea de a prelua debitul menajer rezultat de la obiectele sanitare montate în clădirea complexului comercial nu are obiecte sanitare.

6.1.3. Canalizare pluvială

În prezent, în zona unde se amplasează obiectivul există rețea stradală.

6.2. Alimentarea cu apă și apă incendiu - Situația proiectată

6.2.1. Alimentarea cu apă potabilă + P.S.I.

A. Conținutul proiectului

Proiectul conține instalațiile interioare clădirii formate din următoarele categorii de lucrări:

- instalația de canalizare a apelor de ploaie de pe învelitoarea clădirii –placa etaj 4;
- instalația de combaterea incendiului cu hidranți interiori pentru un debit de 5l/sec (hidranți uscați) + hidranți exteriori;
- rezervorul de apă și instalația de pompare pentru hidranți interiori, exteriori (și instalația de sprinklere); comună cu complexul comercial;
- rezervor tampon și instalația de pompare apă potabilă.

Prezentul proiect tratează și lucrările interioare din incinta amplasamentului (preluate de la complexul comercial) după cum, urmează:

- conducta aducțiune de la bransamentul de apă;
- rețeaua exterioară de apă pentru hidranții de incendiu exteriori și interiori;
- rețele exterioare de canalizare pluvială;
- instalațiile de preepurare ape cu hidrocarburi;
- a.c.m., P.S.I.

B. Descrierea instalațiilor proiectate

B.1. Instalație de apă potabilă

– Se propune la parcaj+funcțiuni conexe numșai la spațiile închise latura Nord:, pentru curățenie există racorduri flexibile din complexul comercial.

B.2. Instalațiile de canalizare pluvial (nu există surse de menajer)

Evacuarea apelor uzate din clădire s-a prevăzut prin instalații complet separate astfel:

- canalizarea apelor pluviale rampe;

- canalizarea apelor cu conținut de ulei pentru care s-au prevăzut la exterior două separatoare de ulei + decantor nisip, noroi;
- canalizarea apelor de ploaie de pe acoperișul clădirii.

Instalațiile de canalizare a apelor uzate și pluviale s-au proiectat cu deversare la rețeaua exterioară în sistem „sub presiune”.

Prin avizul emis de autoritățile locale nu se specifică posibilitatea inundării cotei $-2,50$ a terenului în perioadele de precipitații abundente, sub această cotă se asigură pompare.

Materialele prevăzute pentru canalizări:

- tuburi din polipropilenă asamblate prin mufe cu garnituri de cauciuc pentru canalizarea menajeră interioară;
- tuburi din PVC-KG pentru canalizarea pluvială și canalizarea exterioară.

Pentru preluarea apelor de pe pardoseli:

- sifoane de pardoseală din polipropilenă cu grătare cromate sau din oțel inox în grupurile sanitare;
- sifoane din fontă sau oțel inox, cu grătare din oțel inox.

Pentru evacuarea apelor meteorice de pe terase și învelitori:

- receptoare de ploaie din elastomeri, fără sifoane, cu flanșe pentru racordarea hidroizolației.

B.3. Obiectele sanitare

- Nu se prevăd decât în zona de aprovizionare (treimea N) pentru uz accidental..

B.4. Instalația de combaterea incendiului

Criterii specifice pentru proiectarea instalațiilor de protecție contra incendiului.

- specificul construcției: cu funcțiuni mixte (civilă, publică) 185%
- volumul construcției: ~ 62.900 mc clădire deschisă, neîncălzită, fără subsol
- gradul de rezistență la foc: I
- risc de incendiu: mare
- număr de compartimente de incendiu: 4, separate de complexul comercial sau funcțiuni conexe prin zid antifoc

Protecția contra incendiilor s-a proiectat în conformitate cu normele P118, normativ I9-1994 și STAS 1478-90 și este formată din următoarele instalații:

a. Instalația cu hidranți interiori

S-a proiectat o instalație de protecție contra incendiului cu hidranți interiori uscați pentru un debit de $6 \times 2,5$ l/sec pe nivel. Amplasarea hidranților s-a făcut astfel încât fiecare punct al clădirii să fie protejat de două jeturi.

Instalația se compune dintr-o rețea de formă inelară la care sunt racordați hidranții de incendiu.

Instalația interioară de hidranți este prevăzută cu vane de sectorizare astfel amplasate încât în caz de defecțiuni tehnice să nu fie scoși din funcțiune mai mult de 5 hidranți.

Instalația hidranților interiori se alimentează cu apă de la rețeaua de hidranți exteriori (vezi proiect de rețele exterioare) prin două bransamente, se asigură rezerva de apă.

Instalația s-a proiectat cu țevi de oțel negre vopsite la exterior iar hidranții de incendiu sunt conform STAS 2501, $\phi 2''$, cu echipamentul montat în cutie metalică.

b. Instalația automată de protecție cu sprinklere

- Nu se prevede la parcaj deschis.

B.5. Instalațiile de înmagazinare și pompare apă potabilă și de protecție contra incendiului

- Sunt prevăzute în P.U.D. – complex comercial Calea Aurel Vlaicu 10-15 și prezentate detaliat cap.B.5., soluția finală se va stabili conform avizelor.

B.6. dotarea cu mijloace de primă intervenție în caz de incendiu

Se prevede dotarea cu stingătoare mobile cu CO₂ și cu pulbere și CO₂ de 6 kg capacitate, amplasate de regulă lângă hidranții de incendiu, în camera tabloul general + pompa mobilă.

Pentru hidranții exteriori se prevede un post de incendiu în cadrul proiectului de adaptare și rețele exterioare este necesară o formație proprie de pompieri.

6.2.2. Canalizarea menajeră

– Nu e cazul.

6.2.3. Canalizarea pluvială

Apele rezultate de pe acoperișul clădirilor și de pe platformele betonate și drumurile de incintă, sunt colectate prin tuburi PVC tip ULTRA Dn315 și 500 mm și vor fi canalizate spre colectorul existent. În acest sens, beneficiarul are avizele necesare pentru racordare sau dirijare spre C.A.Vlaicu, pentru un debit maxim de 140 l/sec.

Pe platformele betonate și pe drumurile de incintă vor fi prevăzute guri de scurgere cu sifon și depozit echipate cu grătare din fontă carosabilă.

Căminele de vizitare vor fi montate la schimbările de direcție și la racordarea instalației interioare de canalizare pluvială.

Ramele și capacele vor fi din fontă de tip IV carosabile.

Toate consumurile se vor contoriza.

6.3. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

Pe segmentul din Calea Aurel Vlaicu aferent investiției propuse, există rețele aeriene și subterane electrice, cât și rețea de telefonie, racordate la clădirile existente anterior.

Pentru noua funcțiune ce are (estimat $P_i=300$ kW maxim simultan ~ 278 kW, factor putere 0,9; tensiune utilizare 380 V, 50 Hz, grup electrogen 600 kVA), în funcție de avizul furnizorului la faza P.A.C., se va asigura dotarea și instalațiile necesare pentru tot ansamblul inclusiv încălzirea (dezghețarea) rampelor.

6.4. Instalații termice

– Nu e cazul. La parcare, spațiile pentru funcțiuni conexe sunt racordate la complexul comercial.

6.5. Instalații gaze

– Nu se propune utilizare gaze la parcare.

6.6. Instalații speciale

Ambele clădiri vor fi dotate cu instalație antifracție, detectare incendii, instalație date-voce, televiziune în circuit închis. Se recomandă gruparea instalațiilor cap. 6.2.1, 2, 3 în incinta tehnologică din capătul N al Complexului, ele deserving spațiile comerciale + parcare + funcțiunile conexe.

6.7. Sistemizare verticală, drumuri, platforme

6.7.1. Existent

Terenul în incinta cu propuneri este plat, fără denivelări pronunțate și cu stabilitatea generală asigurată; drumurile, platformele, trotuarele sunt descrise la cap.4.4.

6.7.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele:

– lucrări de sistemizare verticală pentru crearea unui CTN, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;

– accese, distincte la parcare suprațerană (conf. 5.1.3.) (auto, pietoni)

Parcărilor se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate, stâlpișori etc.

Atât intrările cât și traseele interioare se vor marca cu indicatoare conform norme; este sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului și intervenției pompierilor

pe toate laturile clădirii; se va asigura dotarea P.,S.I. în incintă (panou, extingtoare, hidranți) – rampă de acces la clădiri conform NP051/2001 privind accesibilitatea clădirilor publice.

7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

7.1. Salubritate

După cum a fost analizat în detaliu la cap. 5.1.7. considerăm că, în concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) a ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei dar mult mai favorabile, ca unități învecinate.

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă la rampa orășenească ecologică (ASA);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului; parcare – în cazul respectării normelor europene – nu produce deșeuri, gunoaie, ambalaje, cutii aruncate etc. – ci lipsa de educație.

7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.

Activitatea se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și exploatării clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor locale, generale și specifice de NTSM și P.S.I.

Se va acorda o atenție deosebită la respectarea:

- Normativ P.118/99;
- Legea 312/1997;
- Ordinul M.I. 775/1998;
- H.C.J.A. 18/2000;
- O.G. 003, 004

precum și a normativelor și prevederilor legale în domeniu.

Proiectul respectă prevederile P.118/99 din:

- tabel 2.1.5. privind stabilirea categoriei e pericol de incendiu;
- tabel 2.1.9. privind stabilirea GRF;
- tabel 5.2.5. privind corelarea dintre Ac, număr niveluri și GRF într-un compartiment de incendiu obligatorie separarea comerț - parcaje;

În cazul schimbării destinației și funcțiunii globale în clădirea ce fac obiectul prezentei documentații se vor obține toate avizele și acordurile legale.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform P.U.G. Arad și a prevederilor P.U.Z. zonă, amplasamentul este destinat pentru activități industriale și prestări servicii, deziderat respectat de prezentul P.U.D.

Asupra unor disfuncționalități concrete e dificil de enunțat o decizie categorică, dar trebuie subliniat:

- zona este adiacentă la 2 artere importante de intrare în oraș;
- în segmentul studiat e o alternanță puțin controlată de terenuri libere – terenuri cu construcții-terenuri cu construcții demolate;
- gama de funcțiuni este relativ largă CFR, autogară, hotel (producție, prestări, depozitare etc.) deci e dificil de enunțat și respectat un barem de performanțe minime;
- liniile C.F. de la N și N-E de amplasament sunt nefuncționale, abandonate
- există și activități greu de „asimilat” cu specificul preponderent mixt al zonei;
- nu există un studiu al efectului apariției autostrăzii Nădlac-Arad-Timișoara la 5-6 km V de amplasament;

- și nici pentru trecerea centurii N (segment DN7) în stradă, pe segmentul amplasat în intravilan (zona V – drum Oradea), ambele legate direct de amplasamentul Complexului comercial;
- efectul dispariției industriei în zonă – dublată de mărirea atractivității zonei + locuințe (demolare CPL; vânzare teren vagoane=artera spre S continuare Calea 6 Vânători spre str.S.Bărnuțiu, legare str. Victoriei-str.M.Costin etc.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm necesară o abordare modernă și unitară – în specificul funcțiunii, la un nivel calitativ peste cu reușitele din oraș.

O atenție deosebită trebuie acordată terenurilor libere din incintă, îndeosebi în perioada șantierului, a protejării acestora pe toate laturile.

7.5. Amenajări exterioare

Nu se propun lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi semiopace și transparente către Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vânători (după caz). Considerăm necesară și igienizarea zonelor adiacente.

8. CONCLUZII

Finalizarea prevederilor prezentei documentații va avea, considerăm – un efect pozitiv atât la nivel zona cât și al orașului. Aceste efecte sunt conform celor precizate în proiectul nr.18/2006 – P.U.D. Complex comercial Calea Aurel Vlaicu nr. 10-12 (H.C.L.M. nr.379/27.12.29006).

Financiare:

- se investește într-o zonă amplă azi ruină abandonată, dar aflată pe un loc foarte valoros, la relație E-V și N-S.
- se creează peste 370 locuri noi de muncă
- intră sume considerabile în bugetul local, investiție estimată minim 21.000.000 Euro + Utilități.

Urbanistice:

- dispare un teren cu imagine dezolantă adiacent intrării Vest și Nord în Arad
- se îmbunătățește semnificativ frontul N al căii Aurel Vlaicu din această zonă și se creează o zonă tampon spre CFR;
- apare un punct nou de interes regional și transfrontalier pe traseul dintre Gara centrală - Zona UTA (stadion)-acces la centura Nord.

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații P.U.D.-extindere, considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului, marcând un prim pas –dar foarte important – în revitalizarea zonei și implicit crearea unei concurențe la complexele comerciale de la marginea orașului.

„COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH.DARIDA I. IOAN TNA 0600, MEMBRU R.U.R. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor”.

Întocmit:
Șef proiect: arh. IOAN DARIDA
Urbanism: arh. IOAN DARIDA
Arhitectură: arh. VICTOR IAWOLSKI
Rezistență: ing. TOMA STERN
Instalații: ing. CRISTIAN BEJERITA
Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI
Topo: B.F. BORA FLORIN GABRIEL
 Aut. 080/2005

COPYRIGHT

CONFORM ART 26/HG 1519 / 2004
ACEST PROIECT INTRA SUB
INCIDENTA LEGII DREPTULUI
DE AUTOR BI. ARH. DARIDA I.
AUTOR ARH. DARIDA IOAN

PUD EXTINDERE
COMPLEX COMERCIAL C.A. VLAICU 12-14
PARCARE SUPRATERANA
REGLEMENTARI URBANISTICE

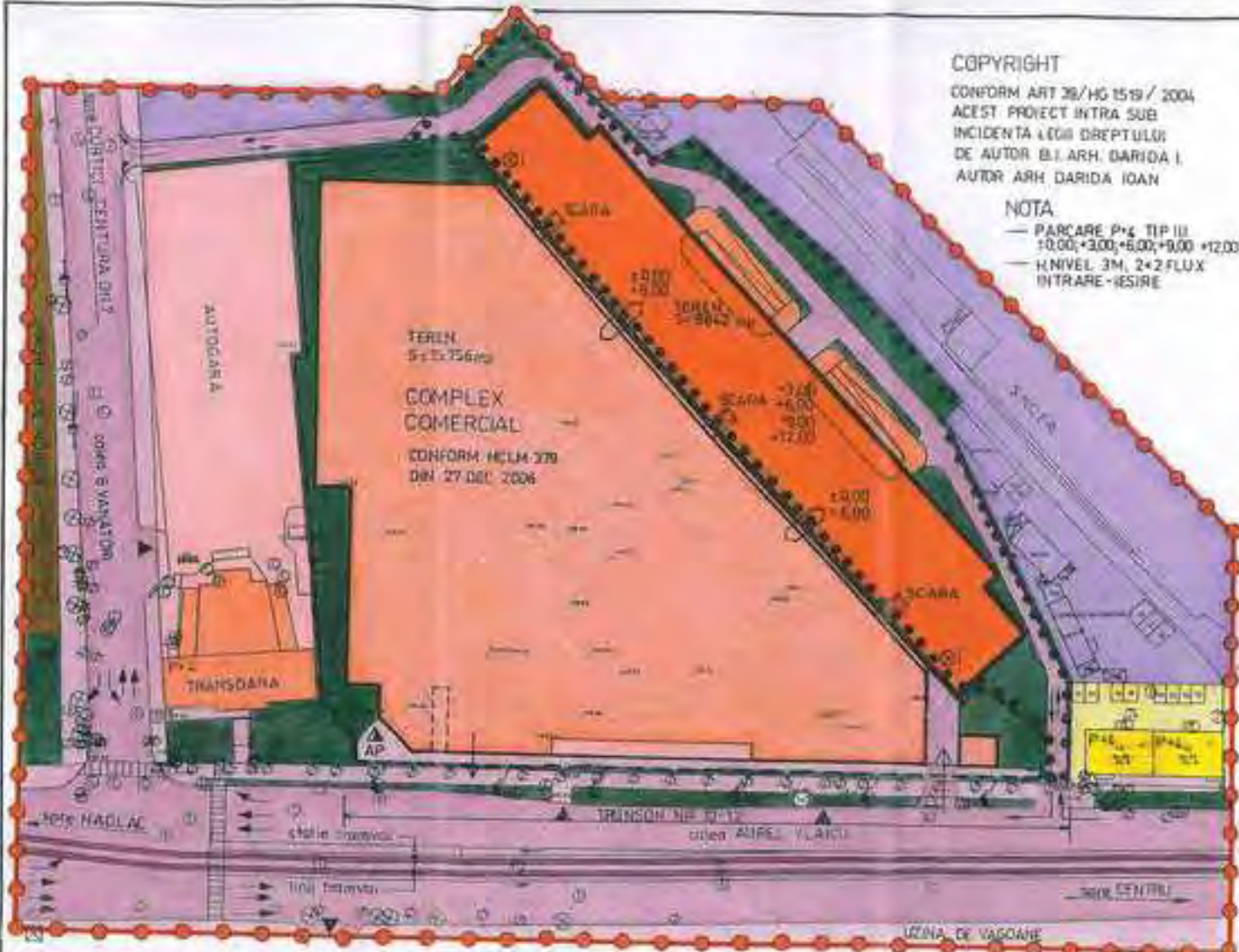
NOTA

- PARCARE P+2 TIP III
+0.00; +3.00; +6.00; +9.00; +12.00
- NIVEL 3M, 2x2 FLUX
INTRARE-IESIRE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA COMPLEX COMERCIAL
- LIMITA EXTINDERE - PARCARE
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- INDUSTRIE
- CAROSABIL
- PLATFORME PARCAJE
- LINII TRAMVAI
- ZONA SNCFR
- SPATII VERZI
- ACCESE
- SENS CIRCULATIE
- SEMNAL INFO-ORIENTARE
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES INTERVENTII
- RAMPE AUTO
- LEGATURA COMPLEX COMERCIAL



TEREN AFERENT ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	975	1,91	975	1,91
2 DOTARI	17135	23,64	22693	44,55
3 INDUSTRIE	455	0,89	455	0,89
4 CAROSABIL	10814	21,23	12074	23,71
5 PLATFORME PARCAJE	3460	6,70	3920	7,69
6 LINII TRAMVAI	1532	3,01	1532	3,01
7 ZONA SNCFR	14781	29,02	6138	12,05
8 SPATII VERZI	1788	3,51	3152	6,19
TOTAL	50940	100	50940	100

TEREN AFERENT INCINTA PROPUNERI	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	---	---	---	---
2 DOTARI	---	---	5248	60,70
3 INDUSTRIE	---	---	---	---
4 CAROSABIL	---	---	1482	12,18
5 PLATFORME PARCAJE	---	---	540	6,25
6 LINII TRAMVAI	---	---	---	---
7 ZONA SNCFR	8642	100	---	---
8 SPATII VERZI	---	---	1174	15,89
TOTAL	8642	100	8642	100

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUSE	
	POT	%	POT	%
	27,30	38,20	---	---
	166	2,27	---	---

INCINTA PROPUNERI	EXISTENT		PROPUSE	
	POT	%	POT	%
	0	66,95	---	---
	0	3,35	---	---

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR SC MAST WEIGHT SRL		PR NR 1/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL PARCARE SUPRATERANA C.A. VLAICU		FAZA PUD
SEF PROIECT	ARH DARIDA I.		1:1000			
PROIECTAT	ARH DARIDA I.		DATA	REGLEMENTARI URBANISTICE		PL NR 03 A
DESENAT	ARH DARIDA I.		FEBR '07			

