



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.141
din 31 mai 2007
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL
-PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ”, Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12,
beneficiar MASTWEIGHT S.R.L, proiect nr. 1/2007,
elaborat de Biroul Individual de Arhitectură DARIDA IOAN

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad.17.500 din 26.03.2007;

-raportul nr.ad.17.500 din 26.03.2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL-PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ”, Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12, proiect nr.1/2007, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură DARIDA IOAN, beneficiar SC MASTWEIGHT SRL;

-avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-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 alin. (5) lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu “EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL – PARCARE SUPRATERANĂ ETAJATĂ” –Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură DARIDA IOAN - proiect nr.1/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC MASTWEIGHT SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe HUȚIU

SECRETAR
Doina PAUL

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

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere complex comercial – Parcare și clădire comercială” Arad. Calea Aurel Vlaicu nr.10-12, beneficiar SC MAST WEIGHT SRL, proiect nr.1 din 2007 , elaborat de B.I.ARH DARIDA IOAN.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 278/14.02.2007 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect construirea unui parcaj dar și funcțiuni proprii extinderii, respectiv care să servească întregului complex comercial (aprobat cu H.C.L.M. nr.379 la faza PUD în 27.12.2006).

Terenul este proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA în suprafață de 8680 mp. conform CF 71391 Arad top 8632 pentru care beneficiarul a obținut un accept de principiu pentru întocmirea documentației Planului Urbanistic de Detaliu și care condiționează punerea în operă a proiectului respectiv după obținerea unui aviz CTE regional și dobândirea unui drept real de folosință a terenului (conform adresei 633/24.05.2007).

Terenul care face obiectul acestei documentații este limitat :

- vest --- incinta TRANSDARA ;
- est --- zona CFR ;
- sud --- Cl.A.Vlaicu ;
- nord --- incinta CFR

Accesul pe terenul ce face obiectul acestui P.U.D. se va face de pe Cl.A.Vlaicu prin terenul proprietatea lui SC MAST WEIGHT SRL conform acceptului anexat. Al doilea acces se poate realiza din strada 6 Vânători condiționat de avizul SN CFR.

Pentru o judicioasă amplasare a celor propuse și corecta relația 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. – HCLM 379/2006 următoarele :

-Construirea unei parări + clădire comercială 2S+P+2-3 – 5 nivele conform C.U. (ce preia această funcțiune inițial prevăzută în 2 nivele sub complexul comercial) ;

-Rampe de acces la nivelele 2S+P+2-3, după caz = 2(accese auto cu 2 sensuri) x 6 m lățime ;

-Carosabilă de incintă ce asigură :

- accesul la parcare
- intrarea-ieșirea pe 2 laturi pentru autovehicule
- Spații verzi ;

Capacitatea parcării va fi de aprox. 837 locuri de parcare.

Asigurarea utilităților se va face din rețelele existente pe Cl.A.Vlaicu respectiv Calea 6 Vânători. De menționat în cadrul complexului se va asigura un rezervor de apă și instalația de pompare pentru hidranții interiori și exteriori – comune cu complexul comercial.

Din punct de vedere al sistematizării verticale terenul este relativ plat fără denivelări pronunțate și cu stabilitatea generală asigurată .

Din punct de vedere al bilanțului teritorial avem următoarele valori :

POT existent = 0

CUT existent = 0

POT propus = 66,95 %

CUT propus = 3,75

Având în vedere 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, apare un punct nou de interes regional și transfrontalier pe traseul dintre Gara centrală –Zona UTA – acces la centura nord

P R O P U N E M

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Extindere complex comercial – Parcare și clădire comercială „, Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12 beneficiar SC MAST WEIGHT SRL , a cărui proiectant este B.I. ARH DARIDA IOAN ,proiect nr.1/2007 , care îndeplinește prevederile legislației în vigoare, precum și al Regulamentului Planului Urbanistic General.

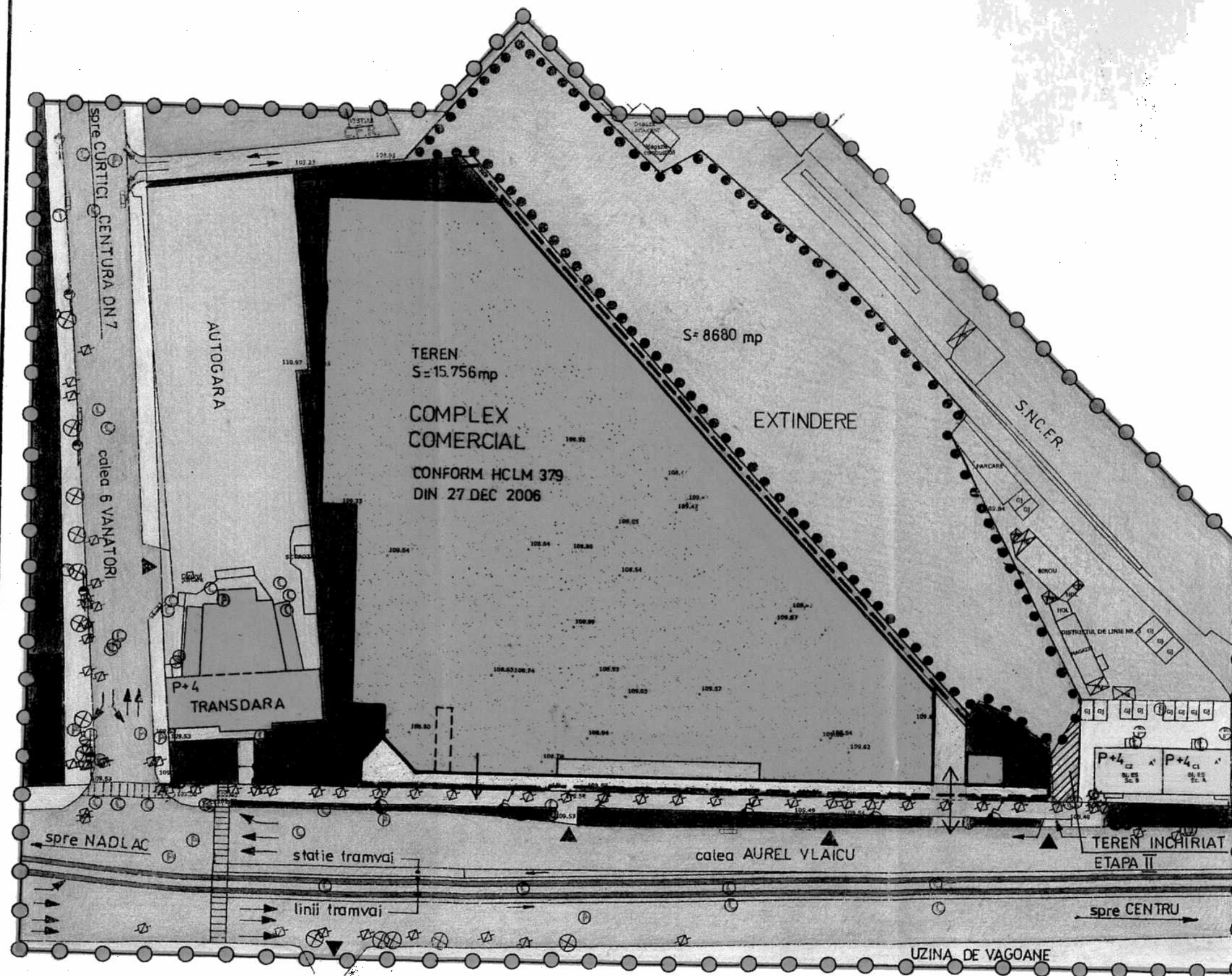
ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl

ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz

COMPLEX COMERCIAL C.A.VLAICU 10-12
PARCARE + COMERT
SITUATIA EXISTENTA



- LIMITA ZONEI STUDIAȚIE
- LIMITA INCINTA COMPLEX COMERCIAL
- LIMITA EXTINDERE - PARCARE + COMERT
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- INDUSTRIE
- CAROSABIL
- PLATFORME PARCAJE
- LINII TRAMVAI
- ZONA SNCFR
- SPATII VERZI
- ACESEE
- SENS CIRCULATIE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR SC MAST WEIGHT SRL	PR NR 1/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1000 DATA FEBR. '07	EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL PARCARE + COMERT ÇA.VLAICU SITUATIA EXISTENTA	FAZA PUO PL NR 02 A
SEF PROIECT	ARH DARIDA I				
PROIECTAT	ARH DARIDA I				
DESENAT	ARH DARIDA I				

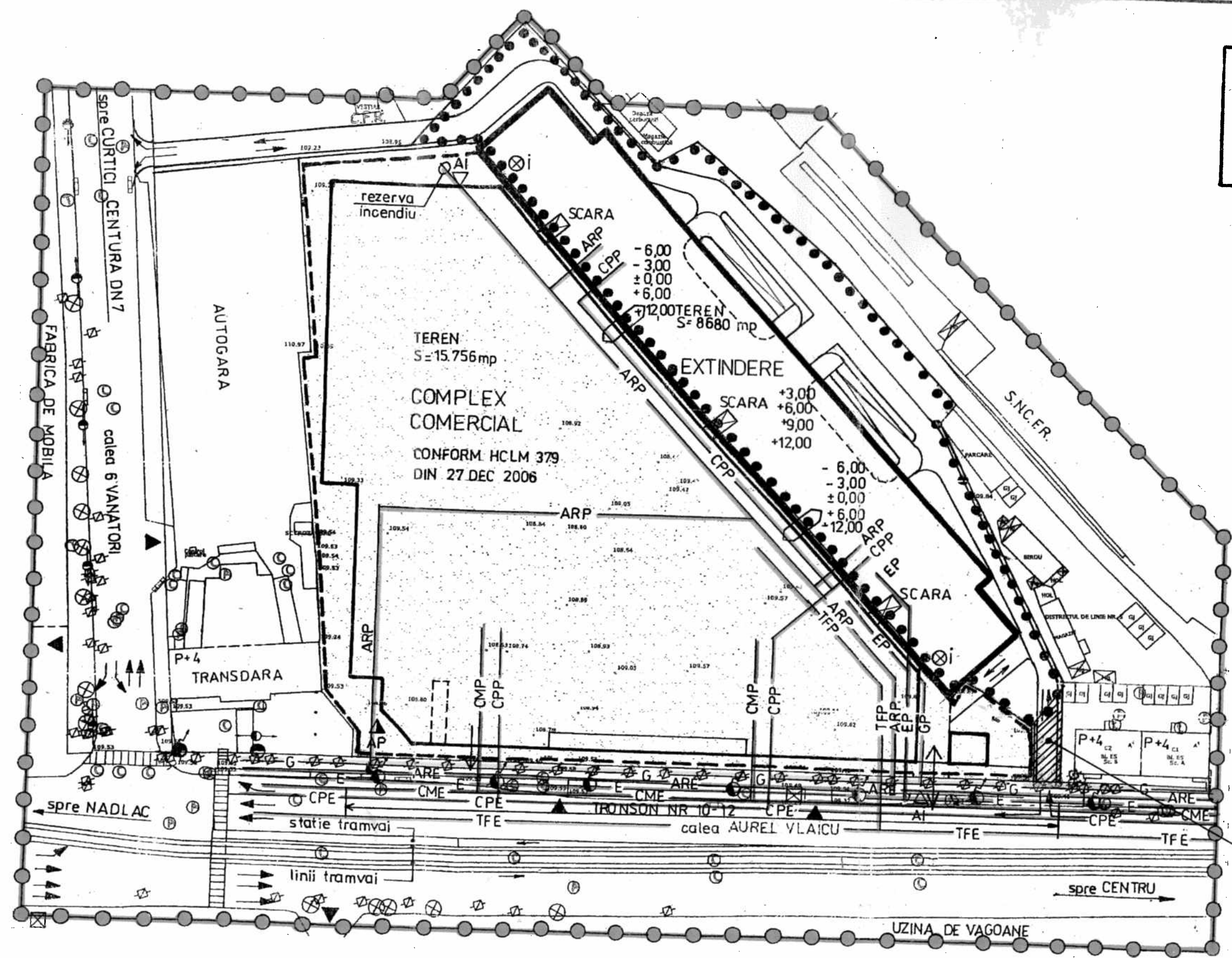
PUD EXTINDERE

COMPLEX COMERCIAL C.A.VLAICU 10-12
PARCARE+COMERT
REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA COMPLEX COMERCIAL
- LIMITA EXTINDERE - PARCARE+COMERT
- ARE RETEA APA RECE EXISTENTA
- ARP RETEA APA RECE PROPUSA
- CME CANAL MENAJER EXISTENT
- CMP CANAL MENAJER PROPUS
- CPE CANAL PLUVIAL EXISTENT
- CPP CANAL PLUVIAL PROPUS
- E LINIE ELECTRICA EXISTENTA
- EP RACORD ELECTRIC PROPUS
- GE RETEA GAZ EXISTENT
- GP RETEA GAZ PROPUS
- TFE TELEFONIE EXISTENTA
- TFP TELEFONIE PROPUSA
- TEREN INCHIRIAT ETAPA II



COPYRIGHT
CONFORM ART 39/HG 1519/2004 ACEST PROIECT INTRA SUB
INCIDENTA LEGII DREPTUL DE AUTOR. AUTOR B.I. ARH DARIDA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR SC MAST WEIGHT SRL	PR NR 1/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1000	EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL PARCARE+COMERT C.A.VLAICU	FAZA PUD
SEF PROIECT	ARH DARIDA I	<i>[Signature]</i>	DATA		
PROIECTAT	ARH DARIDA I	<i>[Signature]</i>	FEBR '07	REGLEMENTARI EDILITARE	PL NR 05A

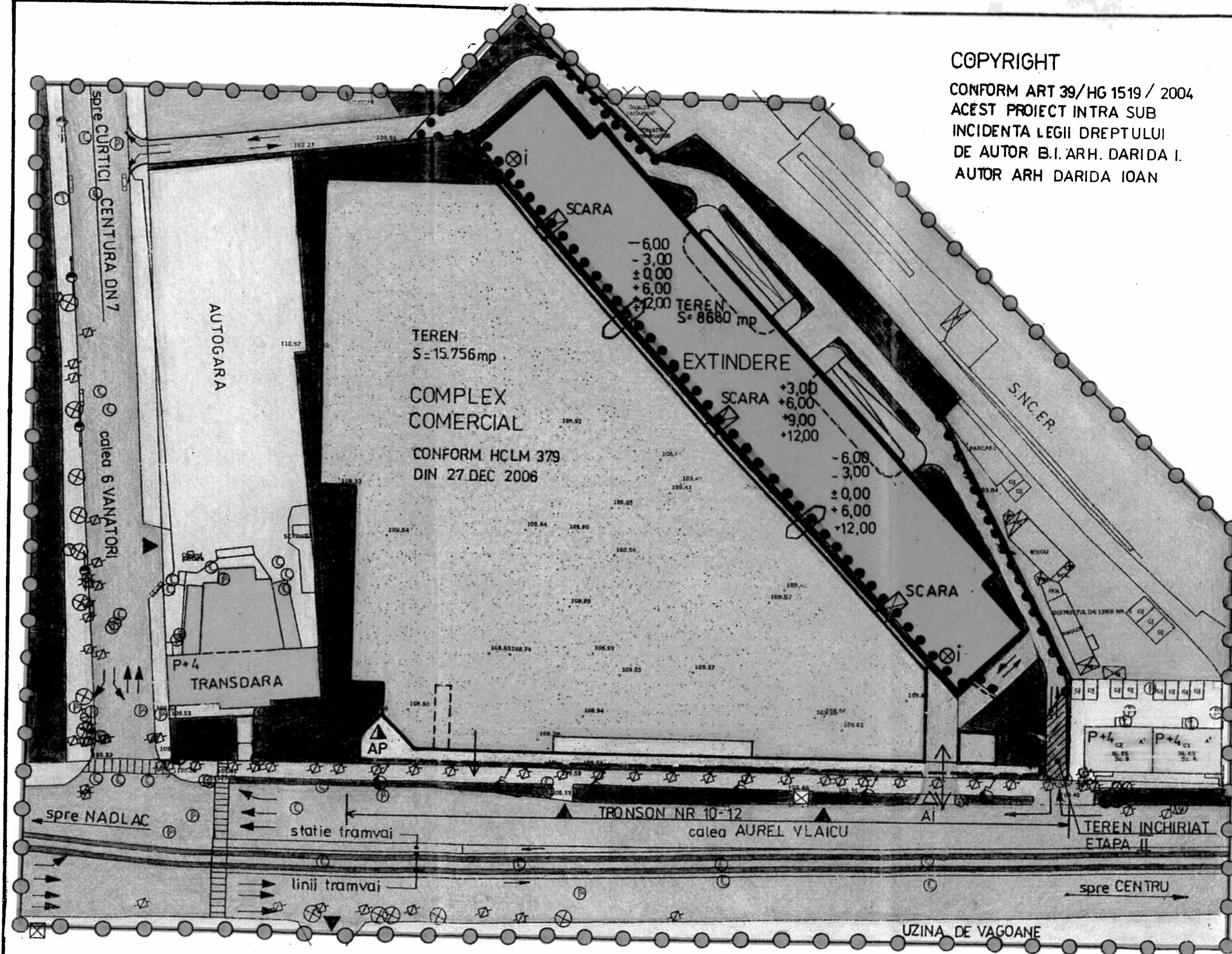
COPYRIGHT
CONFORM ART 39/HG 1519 / 2004
ACEST PROIECT INTRA SUB
INCIDENTA LEGII DREPTULUI
DE AUTOR B.I. ARH. DARIDA I.
AUTOR ARH DARIDA IOAN

PUD EXTINDERE
COMPLEX COMERCIAL C.A.VLAICU 10-12
PARCARE + COMERT
REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

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



TEREN AFERENT ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	975	1,91	975	1,91
2 DOTARI	17135	33,64	22693	44,55
3 INDUSTRIE	455	0,89	455	0,89
4 CAROSABIL	10814	21,23	12074	23,71
5 PLATFORME, PARCAJE	3460	6,79	3920	7,69
6 LINII TRAMVAI	1532	3,01	1532	3,01
7 ZONA SNCFR	14781	29,02	6139	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	—	—	52,84	60,70
3 INDUSTRIE	—	—	—	—
4 CAROSABIL	—	—	1482	17,18
5 PLATFORME, PARCAJE	—	—	540	6,25
6 LINII TRAMVAI	—	—	—	—
7 ZONA SNCFR	8680	100	—	—
8 SPATII VERZI	—	—	1374	15,89
TOTAL	8,680	100	8,680	100

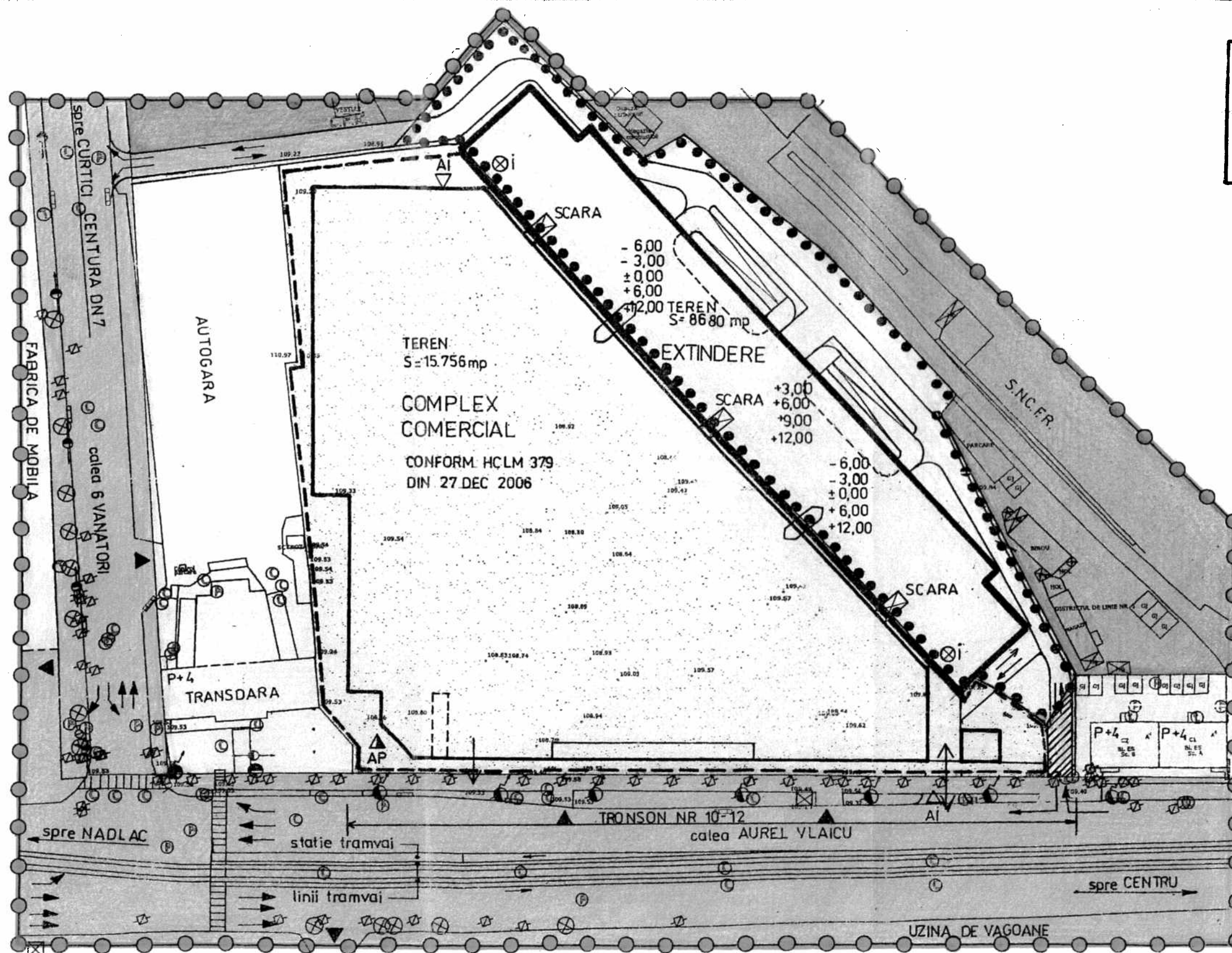
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUSE	
	POT	%	POT	%
POT	27,30	%	38,20	%
CUT	1,66		2,23	

INCINTA PROPUNERI	EXISTENT		PROPUSE	
	POT	%	POT	%
POT	0		66,95	%
CUT	0		3,75	

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

PUD EXTINDERE

COMPLEX COMERCIAL C.A.VLAICU 10-12
PARCARE+COMERT
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA COMPLEX COMERCIAL
- LIMITA EXTINDERE - PARCARE+COMERT
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NATIONAL
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN INCHIRIAT ETAPA II

COPYRIGHT

CONFORM ART 39/HG 1519/2004 ACEST PROIECT INTRA SUB
INCIDENTA LEGII DREPTUL DE AUTOR. AUTOR B.I.ARH DARIDA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR SC MAST WEIGHT SRL	PR NR 1/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1:1000	EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL PARCARE+COMERT C.A.VLAICU	FAZA PUD
SEF PROIECT	ARH DARIDA I				
PROIECTAT	ARH DARIDA I		DATA	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	PL NR 04 A
DESENAT	ARH DARIDA I		FEBR. '07		

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ

DARIDA IOAN

TNA0600

RUR C,D,E



*Anexa la
Hotărârea 14/2007
a Consiliului Local
al Municipiului Arad*

Beneficiar:

S.C. MASTWEIGHT SRL ARAD

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 1/2007

Faza: P.U.D.

Denumire proiect: Extindere complex comercial
Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12
- Parcare și clădire comercială

Conținut volum: Plan urbanistic de detaliu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Glu'.

pr. n°: 1/2007
faza: P.U.D
beneficiar: S.C. MASTWEIGHT SRL ARAD
den. pr.: Extindere complex comercial
Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12
- Parcare și clădire comercială

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA
Arhitectură-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

gu

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA

pr. n°: 1/2007
 faza: P.U.D
 beneficiar: S.C. MASTWEIGHT SRL ARAD
 den. pr.: Extindere complex comercial
 Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12
 - Parcare și clădire comercială

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROUL VOLUMULUI	3
IV. MEMORIU GENERAL	5
1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI	5
2. OBIECTUL STUDIULUI	5
3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE	5
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	6
4.1. Folosința terenului	6
4.2. Analiza fondului construit	5
4.3. Analiză geologică	6
4.4. Căile de comunicații	7
5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	7
5.1. Elemente de temă	7
5.2. Propuneri de organizare a terenului	13
5.3. Regimul de înălțime	13
5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor	13
5.5. Modul de utilizare a terenului	14
5.6. Bilanț teritorial aferent zonei studiate	14
5.7. Tabel centralizator	16
5.8. Circulația terenurilor	17
6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	17
6.1. Alimentarea cu apă și apă incendiu - Situația existentă	17
6.2. Alimentarea cu apă și apă incendiu - Situația proiectată	17
6.3. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații	19
6.4. Instalații termice	19
6.5. Instalații gaze	19
6.6. Instalații speciale	19
6.7. Sistemalizare verticală, drumuri, platforme	20
7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL	20
7.1. Salubritate	20
7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.	20
7.3. Disfuncționalități în zonă	21
7.4. Aspectul exterior al construcțiilor	21
7.5. Amenajări exterioare	21
8. CONCLUZII	21

B. PIESE DESENATE

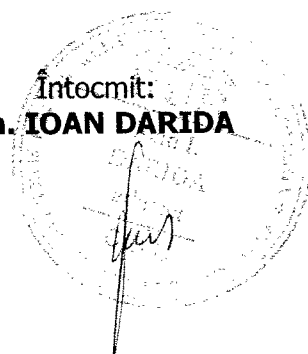
1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE 01 A
2. PLAN DE SITUAȚIE – EXISTENT 1:1000..... 02 A
3. PLAN DE SITUAȚIE – REGLEMENTĂRI URBANISTICE..... 03 A
4. PLAN DE SITUAȚIE – PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR 04 A
5. PLAN DE SITUAȚIE – REGLEMENTĂRI EDILITARE 01 ED

C. LISTĂ AVIZE, ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 278/14.02.2007
2. PLANȘĂ ANEXĂ C.U.
3. EXTRAS CARTE FUNCİARĂ nr. 71391
4. MEMORIU JUSTIFICATIV CU EXTINDERE
5. DECLARAȚIE BENEFICIAR 05.02.2007
6. H.C.L.M. NR. 379/27.12.2006 APROBARE P.U.D. COMPLEX COMERCIAL CALEA AUREL VLAICU NR. 10-12
7. AVIZ P.S.I. nr.1027/A/12.03.2007 PENTRU P.U.D. EXTINDERE
8. AVIZ APĂRARE CIVILĂ nr.1722/12.03.2007 PENTRU P.U.D. EXTINDERE
9. LISTĂ AVIZE ORIGINALE P.U.D. COMPLEX COMERCIAL:
 - Apă-Canal nr. 9517/23.11.2006
 - Protecție Civilă nr. 1297/23.11.2006
 - P.S.I. nr. 591233/23.11.2006
 - e-on GAZ/23.11.2006
 - ENEL-ELECTRICA BANAT nr. 16686/28.11.2006
 - C.E.T. ARAD nr. 17044/23.11.2006
 - D.S.P. nr. 1742/22.11.2006
 - ROMTELECOM nr. 530/22.11.2006
 - CFR TIMIȘOARA nr. 96/ALE/21006
 - C.U. nr.2831/18.10.2006 – AVIZ POLIȚIE - CIRCULAȚIE

gh

Întocmit:
arh. **IOAN DARIDA**



pr. n°: 1/2007
 faza: P.U.D
 beneficiar: S.C. MASTWEIGHT SRL ARAD
 den. pr.: Extindere complex comercial
 Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.10-12
 - Parcare și clădire comercială

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea lucrării: Extindere complex comercial Arad,
Calea Aurel Vlaicu nr.10-12
- Parcare și clădire comercială
- 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 parări și clădire comercială având 2S+P+2-3 (similar PUD aprobat prin HCLM), 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 8.680 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 8.680 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 dar și funcțiuni proprii extinderii, respectiv care să servească întregul complex comercial (aprobat cu H.C.L.M. nr. 379 la faza PUD în 27.12.2006).

Terenul este liber de construcții sau sarcini, CF 71391 cu introducerea în circuitul funciar; obiectivele propuse pe el au acceptul CN-CFR S.A. inclusiv de demarare a procedurilor menționate în adresa depusă la CFR de beneficiar.

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.Arăd – 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 de 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=8.680mp; 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 8.680 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 8.680 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 la -6,80, -7,30 în funcție de soluția funcțională pe ansamblu.

Clădirea Complexului comercial poate avea subsol ca și extinderea; soluția finală se va stabili la A.C.

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 se poate ridica până la cota de fundare; se vor lua măsuri legate de agresivitatea apei + izolare hidrofugă a subsolului inclusiv prin utilizarea de betoane speciale nepermeabile.

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-dezgheț 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 + clădire comercială 2S+P+2-3 - 5 nivele conform C.U. (ce preia această funcțiune inițial prevăzută în 2 nivele sub complexul comercial). Această clădire extindere are H.nivel 6,00 m mediu și 3,00 m la parteri:

$$\begin{aligned} 3 \times (9,00 + 5,00) &= 32,40 \text{ m lățime} \\ 12,00 \times 12 + 12 \times 2 \times 25 + 0,4 &= 168,40 \text{ m lungime} \\ \text{Total: } &5.276 \text{ Ac} \end{aligned}$$

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 +0,00, +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 2S+P+2-3 cu 5 nivele, deschise parțial, amplasate la $\pm 0,00$, -3,00, -6,00, -12,00 (neacoperit) ce la $\pm 0,00$, +6,00, +12,00 și +18,00 comunică funcțional cu exteriorul - aprovizionare + interiorul complexului comercial, în funcție de destinație și necesități tehnologice.

- Rampe de acces la nivelele 2S+P+2-3, după caz = 2 (accese auto cu 2 sensuri) $\times 6,00\text{m}$ lățime $\times 2 \times 45,00$ la nivel 2, 90,00 la nivel; 282 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 parări libere/nivel.

- Spații verzi ~ 1.370 mp

Utilitățile necesare parării - apa de incendiu, iluminat, încălzire electrică rampe în caz de polei, sunt asigurate din clădirea inițială PUD aprobat, 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 S și P+2-3 cu complexul comercial aprobat prin HCLM
- stâlpi din metal sau b.a. prefabricat sau monolit;
- 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 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 - precum și a consultării din 25.05.2007 cu conducerea Primăriei Arad, construcția propusă prezintă următoarele caracteristici:

I. Clădire etajată 2S+P+2-3 propusă are 5 nivele, 3,00 m sau 6,00 m nivel și 2,20 m liber minim, 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 m lățime $\times$ 168.4 m lungime = 5.276 + rampe 282 + (590 utilități funcționale situate sub rampa N). ce deservesc întreg ansamblul comercial.

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

- legătura cu nivelele curente din complexul comercial
- 3 scări evacuare

I. 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 necesare la clădirea inițială 2S+P+2-3.

Rezultă, conform funcțiunii, la clădirea extindere posibilitatea de a realiza încă alte 394 parcaje.

Rămân faptic, $813 + 24$ locuri echivalent camioane = 837 (+8 parcaje rampe de aprovizionare cu camioane, deci echivalentul a $8 \times 3 = 24$ parcaje autoturisme) la varianta supraterană minimă, respectiv 1.231 maxim (suprateran numai comerț). Soluția și necesarul exact de parcaje se va stabili la A.C. în funcție de suprafața construită desfășurată minim edificabil pe ansamblu 60% din maxim.

În toate cazurile parcarile se vor putea utiliza și în perioadele de nefuncționare a complexului comercial ca parări publice pentru riverani.

II. Incinta (partea centrală și Est) conform descrierii anterioare, zona verde-circulației 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 există rețele de apă – caldă și rece – ce deservește clienții, respectiv personalul. „Clădirea” fiind majoritar parcare și comerț - 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 67% 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 la 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. Toate 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 recipiente) 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 „deșuri” 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. Deșuri 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, liesing, 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 8.680 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 încăpăre (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 încăpăre 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 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 propuneri 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 2S+P+2-3, Ac=5.558 mp, Ad=28.930, H.liber=5,20 m la comerț, Vc=100.040 – 134.000 mc conform A.C.;

- parcaje + spații cu altă destinație
- acces carosabil + deservire parcaje și celelalte funcțiuni
- amenajări exterioare
- utilități

Subliniem – clădirea propusă are P+2-3 nivele supraterane de 6,00 m, deci nu depășește pe cele existente alături (P+4 la E, P+4 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 se modifică, conform prevederilor legale privind drept real de construire; funcțiunile și caracteristicile clădirilor sunt prezentate generic la cap. 5.1.2. – 5.1.6., soluția finală se stabilește la A.C. cu respectarea prevederilor din PUD inițial + PUD extindere (minim-maxim Ac, Ad=60% edificat etc.).

5.3. Regimul de înălțime

La construcțiile propuse, față de CTS existent 19,4 maxim atic, clădirea este retrasă 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 2S+P+2-3 complex comercial)
	Est	2-8	(CFR) + locuințe P+4
	Vest	6,00	complex comercial 2S+P+2-3

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 respectiv cererea pieței, opțiunea beneficiarilor (cu afectarea exclusivă a părții subterane) necesarul de parcuri la suprafața finală de comerț 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 regulatoare.

Terenul studiat în zonă este de 5,09 ha iar cel cu propuneri este de 8.680 mp, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

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

În zona studiată:

$$\begin{array}{ll} P.O.T. \text{ existent} = 27,3\% & C.U.T. \text{ existent} = 1,66 \\ P.O.T. \text{ propus} = 38,2\% & C.U.T. \text{ propus} = 2,23 \end{array}$$

În incinta cu propuneri:

$$\begin{array}{ll} P.O.T. \text{ existent} = 0\% & C.U.T. \text{ existent} = 0 \\ P.O.T. \text{ propus} = 66,95\% & C.U.T. \text{ propus} = 3,75 \end{array}$$

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:	8.680 mp
din care:	
– construcții:	5.284 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 adaptabil la solicitările specifice economiei de piață – relația cerere-ofertă.

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.). După caz, la PAC se vor cere – reface – avizele P.S.I. și Apărare Civilă, conform prevederilor legale, în concordanță cu soluțiile constructive și capacitățile finale ce se aprobă la PAC+PT.



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	3,75

BILANȚ 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	-	-	5.558	64,03
3.	Industrie	-	-	-	-
4.	Carosabil	-	-	1.482	17,07
5.	Platforme, parcaje, rampe	-	-	266	3,07
6.	Linii tramvai	-	-	-	-
7.	Zona SNCFR	8.680	100%	-	-
8.	Spații verzi*	-	-	1.374	15,83
TOTAL GENERAL:		8.680	100%	8.680	100%

gh

5.8. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea extinderii 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.

Concomitent se vor demara procedurile legale pentru obținerea terenului aferent la al doilea acces din C.A.Vlaicu (cumpărare, concesiune, închiriere etc.)

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 supradimensionat 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 ultim;
- instalația de combaterea incendiului cu hidranți interiori pentru un debit de 5l/sec 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 la spațiile închise latura Nord:, pentru curățenie există racorduri flexibile din complexul comercial, a.c.m. se prepară local.

B.2. Instalațiile de canalizare pluvială

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

- Se prevăd conform normelor sanitare.

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: 100.040 – 134.000 mc clădire
- gradul de rezistență la foc: I
- risc de incendiu: mare
- număr de compartimente de incendiu: minim 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 branșamente, 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, la cel închis conform normativ de specialitate.

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 10-12 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

– Conform normativ.

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 de racord la termoficare centralizată. La parcare, comerț, spațiile pentru funcțiuni conexe sunt racordate la complexul comercial aprobat.

6.5. Instalații gaze

Se propune utilizare gaze la extindere. La obținerea cotei de gaze pentru întreg ansamblul, se va respecta filiera legală și condițiile stabilite de furnizor.

6.6. Instalații speciale

Ambele clădiri vor fi dotate cu instalație antiefracție, 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. Sistematizare 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 sistematizare verticală pentru crearea unui CTN, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;
- accese, distincte la parcare, spații comerciale + funcțiuni conexe (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, extintoare, 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, comerțul etc. – în cazul respectării normelor europene – nu produce deșeuri, gunoaie, ambalaje, cutii aruncate etc. – ci lipsa de educație.

7.2. Măsurile protecției 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.Bărnăuțiu, 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 31.000.000 Euro + Utilități (la capacitatea finală a celor două faze)

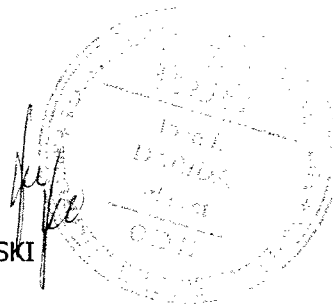
Urbanistice:

- 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 o parcare amplă în zonă, utilizabilă și de riverani;
- 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 semnătură 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



A handwritten signature, likely of the author or a representative, located below the list of project members.



Nr. cerere_27014

Data_02.05.2007

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE

CF.nr.

71391

Localitatea

Arad

A FOAIA DE AVERE			
Nr.	nr.top	descrierea imobilului	întinderea
1	8632 nr.cad.8056	Intravilan în Calea Aurel Vlaicu (zona Stației CF Arad)	8.680 mp

B FOAIA DE PROPRIETATE	
Nr.	înscrieri privitoare la dreptul de proprietate
1	COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE C.F.R. S.A. - introducere în circuitul funciar act nr. 13/2006 și 40/2006 –înch.nr. 16847/25.05.2006-

C FOAIA DE SARCINI	
Nr.	înscrieri privitoare la sarcini
	Fără sarcini

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, din prețuia eliberării acestuia, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare despre proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. 7549/2007 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.11P7CFI

Redactat B.I

Asistent - registrator,

Compania Națională de Căi Ferate ” CFR ”- S.A.
Tel: 021/315.1117 , CFR: 91/122.851 , 91/122295
Registrul Comerțului J35/1842/2003 , CUI : R 15662430/13.08.2003

Sucursala Regională CF Timișoara
Divizia Patrimoniu

Serviciul Cadastru - Telefon:0256/292.798
Tel. CFR : 123.158 , 123.032
Nr6.3.3/2.40/2007



Către ,

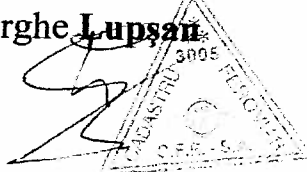
SC. MASTWEIGHT SRL

Ca urmare a solicitării dumneavoastră privind dezvoltarea unei parări auto in zona Stației CF Arad si a dezvoltării unei colaborări viitoare suntem de acord sa dezvoltati pe costurile dumneavoastră un proiect reprezentând PUD EXTINDERE CENTRU COMERCIAL care sa reflecte viitoarea investiție .

Pentru a pune in opera proiectul respectiv va fi nevoie sa solicitați un aviz CTE Regional precum si sa dobindiți un drept real de folosința prin parcurgerea căilor legale .

Timișoara 24.05.2007

Șef Serviciu Cadastru
Ing. Gheorghe Lupșan



Red/dact
ing. S.A

FROM :

FAX NO. : 0036292798

May 24 2007 13:16

Handwritten signature and date: 24.05.2007

Cerere

Către,

Compania Națională de Căi Ferate "CFR"
S.A. Sucursala Regională CF Timișoara

Societatea noastră SC. MASTWEIGHT SRL, reprezentanta prieten
MICHAEL ISRAELI, va rugăm a binevoi să ne închiriați terenul în
suprafață de 8680mp din Stația CF Arad înscris în CF 71391, nr. topo.
8630, precum și teren reprezentând cale de acces, în suprafață de
400mp, către parcela mai sus menționată.
Pe suprafața respectivă avem intenția cu acordul dumneavoastră
să dezvoltăm o parcare auto, și de asemenea să contribuie la o
colaborare între firmele noastre.

SC. MASTWEIGHT SRL



Handwritten signature

DIVIZIA PATRIMONIU
SECRETARIAT

Nr. 3094/24.05.07

ROMANIA
JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
Primar
Nr. 06809 din. _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 278 din. 14.02.2007

Urmare cererii adresate de : S.C.MAST WEIGHT SRL
prin POPA CIPRIAN

U domiciliul In judetul ARAD municipiul ARAD
sediul orasul ARAD
comuna _____
atul _____ sectorul _____ cod postal 310345
trada POETULUI nr. 1.C bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
elef ax _____ e-mail _____
registrata la nr. 06809 din 06.02.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
u modificarile si completările ulterioare se

CERTIFICA

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judetul ARAD
municipiul _____
orasul ARAD satul _____ sectorul _____ cod postal 310350
comuna _____
trada CALEA AUREL VLAICU nr. 10-12 bl. _____ sc. _____
ap. _____ sau identificat prin: C.F. _____

IP: _____

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____ / _____
robata cu hotarârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 142 / 2005

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobil: intravilan proprietate privată.



2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosință actuală: zonă de comunicații și construcții aferente.
Se solicită extindere PUD copmplex comercial cu parcare supratcrană P+4.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr. 43 conform PUG aprobat. Suprafața terenului= 8642 mp.
Se va întocmi o documentație PUD în conformitate cu prevederile Legii nr.50/91 rep.
HGR nr.525/96 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD,
indicativ GM 009 - 2000 avizat de CTS al MLPAT nr.50/30.03.2000 și avizat în
conformitate cu Legea nr.350/2001 mod.

POT, CUT și regimul de înălțime se vor stabili prin PUD.

Documentația PUD va fi întocmită ca extindere a PUD-ului Complex comercial
aprobat prin HCLMA nr.379/27.12.2006.

Documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de construire va fi întocmită
conform Legii nr.50/91 rep. HGR nr.525/96 și prevederile Codului Civil.

Pentru faza PUD se vor obține următoarele avize: PSI, PROTECȚIA CIVILĂ.

Avizele au fost stabilite în ședința Comisiei de Acord Unic din data de 08.02.2006 și
13.02.2007.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

întocmire PUD și întocmirea documentației în vederea obținerii Autorizației de construire
după aprobare PUD în Consiliul local al municipiului Arad

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)

Se va prezenta extras de Carte Funciară, original, actualizat, și un drept real
asupra terenului

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

☒

PAC

☐

PAD

☐

POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐

alimentare cu apă

☒

alimentare cu energie electrică

☐

gaze naturale

☐

salubritate

☐

canalizare

☒

alimentare cu energie termică

☒

telefonizare

☐

transport urban

Altele

☐☐

c.2. Avize și acorduri privind:

☒

prevenirea și stingerea incendiilor

☒

protecția mediului

☐

apărarea civilă

☒

sănătatea populației

d) Avizele / acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Acordul Inspectoratului Judetean în Constructii Arad pt. Aut.de construire

d.2. Alte avize / acorduri:

Avizul SN CFR

d.3. Studii de specialitate:

Plan de situatie cu ridicare topo.

e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Ing.GHEORGHE FAICA



SECRETAR,

Cons. DOINA PAUL

ARHITECT SEF,

Ing.MIRELA SZASZ

Achitat taxa de: 103,7 RON, conform chitantei seria AR XWF nr. 5919444
din 06.02.2007, a fost achitatata taxa de urgenta de 800 RON conform chitantei seria
nr. 5919445 din 06.02.2007
prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 16. 02. 2007

Ing.Cornelia Toma

/ Mang Daniela

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta



MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENTĂ

Nr . 1722/A din 12.03.2007

Exemplar nr. 1



Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș”
al Județului Arad

C Ă T R E,**S.C. MASTWEIGHT S.R.L.**

La cererea dumneavoastră înregistrată la noi cu nr. 1722/A din 09.03.2007, prin care solicitați avizul de protecție civilă pentru investiția „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL – PARCARE SUPRATERANĂ, cu amplasamentul în Arad, str. Aurel Vlaicu, nr. 10-12 – faza PUD (proiect nr. 1/2007 întocmit de arh. Darida Ioan), vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative de **protecție civilă**, motiv pentru care vă emitem ACORDUL nostru favorabil pentru faza **PUD**.

Întrucât investiția respectivă are regimul de înălțime P+2E, *aceasta nu face obiectul avizării/autorizării de protecție civilă*, conform prevederilor coroborate ale Legii 481/2004 modificată cu Legea 212/2006 privind protecția civilă, cu HG 560/2005 modificată cu HG 37/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajază puncte de comandă și cu cele ale OMAI 1435/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecție civilă.

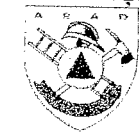
În cazul unor lucrări de dezvoltare, modernizare sau schimbarea destinației spațiilor, se va reveni pentru reanalizarea situației.

ADJUNCT INSPECTOR ȘEF
Lt. Col.

COSTACHE ILIE

E:\doc2007\MODELE\pud 2007\parcare etajata vlaicu\PUD parcare etajata mastweight 2007 PC.doc

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENTĂ



Nr . 1027/A din 12.03.2007

Exemplar nr. {

Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș”
al Județului Arad

C Ă T R E,**S.C. MASTWEIGHT S.R.L.**

La cererea dumneavoastră înregistrată la noi cu nr. 1027/A din 09.03.2007, prin care solicitați avizul de securitate la incendiu pentru investiția „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL – PARCARE SUPRATERANĂ, cu amplasamentul în Arad, str. Aurel Vlaicu, nr. 10-12 – faza PUD (proiect nr. 1/2007 întocmit de arh. Darida Ioan), vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de apărare împotriva incendiilor, motiv pentru care vă emitem ACORDUL nostru favorabil pentru faza PUD.

Întrucât investiția respectivă are destinația parcaj auto cu capacitate mai mare de 20 autoturisme, *aceasta face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu*, conform prevederilor coroborate ale Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu HG 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu și cu cele ale OMAI 1435/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecție civilă.

În vederea obținerii autorizației de construire, veți depune documentația necesară pentru emiterea avizului de securitate la incendiu, conform art. 10, alin. (1) din OMAI 1435/2006 la Comisia de Acorduri Unice din cadrul Municipiului Arad.

În cazul unor lucrări de dezvoltare, modernizare sau schimbarea destinației spațiilor, se va reveni pentru reanalizarea situației.

ADJUNCT INSPECTOR ȘEF
Lt. Col.

COSTACHE ILIE



E:\doc2007\MODELE\pud 2007\parcare etajata vlaicu\PUD parcare etajata mastweight 2007.doc

NESECRET



Nr. cerere 27012
Data 2.05.2007

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD
Extras de carte funciara pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. **71665** **nedefinitiva** Localitatea : **ARAD**

Partea I - Imobilul

Descrierea imobilelor din fiecare corp de proprietate al partidei cadastrale.

Nr. crt.	Nr. topografic (cadastral) al imobilului (parcele)	Categoria de folosinta, amplasament, constructii	Suprafata imobilului (parcele)	Vecinatati	Observatii
1	2	3	4	5	6
2	3268/1-2 nr. cad.10113	curti constructii	15756	N- E- S- V-	

Partea a II-a Proprietatea
Inscriere dreptului de proprietate

Nr. crt.	Nr. si data incheierii din registrul de intrare si inscribul pe care se intemeiaza constituire, transmiterea sau radierea dreptului	Numele si prenumele proprietarului	Observatii
1	2	3	4
11	14049 12.03.2007 In baza actului de unificare autentic la notar public Savin Nastase sub nr.425/2006 si a schitei anexate imobilul de sub A-I-1 se unifica cu imobilul adus din CF-67789 intr-unul singur cu nr. topo 3268/1-2 nr. cad10113 care se reinscrie in aceasta coala sub A-I-2 cu titlu initial de dobindire -cumparare-in favoarea lui	SC MASTWEIGHT SRL	
12	22300 12/04/2007 se notează interdicțiile de înstrăinare grevare dezmembrare și demolare în favoarea	MKB BANK NYILVANOSAN MUKODO RESZVENYTARSASAG	

Partea a -III-a Sarcini

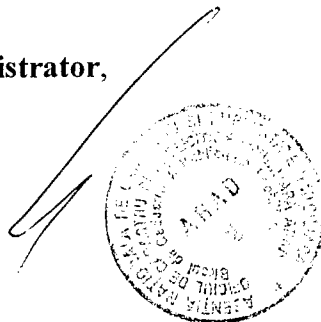
Inscrierea dezmembramintelor dreptului de proprietate si sarcini

Nr. crt.	Dreptul de superficie, uzufruct, uz, folosinta, abitatie, servitutile in sarcina imobilului aservit, ipoteci, privilegii, locatiunea si cesiunea de venituri mai mari de 3 ani.	Denumirea creditorilor	Observatii
1	2	3	4
6	22300 12/04/2007 dreptul de ipotecă de rang I pentru suma de 4.646.560 EUR plus dobânzi penalități de întârziere comisioane taxe cheltuieli si orice alte costuri în favoarea	MKB BANK NYILVANOSAN MUKODO RESZVENYTARSASAG	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, pastrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la
și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de lei prin chitanța nr. pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.PI02

Asistent - registrator,



gfu

DECLARATIE

Subsemnata S.C. MASTWEIGHT S.R.L. , proprietara terenului inscris in CF 71665 NEDEFINITIV ARAD, nr.topografic : 3268/1 , ce face obiectul H.C.L.M. Arad nr.379/27.12.2006, privind construirea unui complex comercial , prin prezenta confirmam ca suntem de acord cu realizarea unui acces rutier pe terenul proprietatea noastra, dinspre Calea Aurel Vlaicu catre terenul adiacent in suprafata de 8.680 mp care face obiectul PUD Extindere complex comercial, Calea Aurel Vlaicu nr. 10 – 12.

S.C. MASTWEIGHT S.R.L.





ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.379
din 27 decembrie 2006
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Complex comercial 2S+P+2-3E”
Calea Aurel Vlaicu, beneficiar SC ACTUAL EXTRA SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de m nr.ad.51139/27.11.2006;
- raportul nr.ad.51139/27.11.2006 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Complex comercial 2S+P+2-3E” Arad, Calea Aurel Vlaicu, beneficiar SC ACTUAL EXTRA SRL, proiect nr.18/2006, elaborat de B.I.Arh. Darida Ioan;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- 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.38 alin.(5) lit., c” și art.46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Complex comercial 2S+P+2-3E”, Arad, Calea Aurel Vlaicu, elaborat de B.I.ARH. Darida Ioan, proiect nr.18 din 2006, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, SC ACTUAL EXTRA SRL și va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Emanoil Voicu

SECRETAR
Doina Paul

BML/BML
verificat LS
ex.2
Dosar sed. CLMA 27.12.2006

MEMORIU JUSTIFICATIV

Certificat de Urbanism – extindere PUD Calea Aurel Vlaicu Nr. 10-12

Prin HCLM 369/27.12.2006 a fost aprobat PUD – Complex Comercial Calea Aurel Vlaicu, Nr. 10-12, Arad, pe un teren de 15756 mp, astazi proprietatea S.C. MARTWEIGHT S.R.L., beneficiar si al investitiei pentru asigurarea unei functionalitati corespunzatoare si eliminarea riscurilor tehnologice posibile in executia si exploatarea celor 2 nivele de parcaje subteran. Beneficiarul a demarat procesul de achiziitionare a terenului adiacent in suprafata de 8642 mp, situate la N-E de incinta PUD aprobat la fila terenului Complexului Comercial.

Pe acest teren, conform celor convenite la consultarea din 22.01.2007 cu conducerea Primariei Arad si a Serviciului Urbanism , se propune, prin extinderea PUD aprobat, un nou PUD – construirea unui parcaj suprateran deschis fara subsol, cu P+4 nivele si avand aceeasi capacitate ca si in PUD aprobat, respectiv aria desfasurata nu se modifica fata de cea initiala (conf. PUD aprobat cap. 5.6 – minim edificabil 60%).

Extinderea va avea la parter parcare pentru autovehicule si spatii functionale legate de Complexul Comercial, la nivelele superioare numai parcaje accesibile prin rampe si evident legatura – conf. PUD cap. 5.1.3 – cu Complexul Comercial.

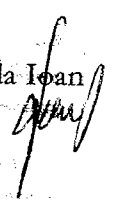
Toate utilitatile necesare extinderii – apa, apa incendiu, record menajer si pluvial, electric, telefonie etc. se asigura de catre beneficiarul Complexului Comercial conf. declaratiei beneficiarului din 05.02.2007, faptic fiind un singur consumator, deci nu mai este necesara, pt. cladirea parcajelor, obtinerea de noi avize.

In plus, consumurile sunt mai mici decat cele necesare parcarilor subterane (apa incendiu, ventilatie, iluminat, etc.), se asigura 2 accese intrare-iesire in incinta pe aceeasi colutie ca si la PUD aprobat, POT max 70%, CUT 3.5.

Practic, desi aria propusa este compusa din 2 documentatii de urbanism distincte, Complexul Comercial va fi un tot unitar ce va cuprinde spatii comerciale si parcaje aferente.

Intocmit,

Arh. Darida Ioan



Anexam:

1. Cerere tip pt. Certificat de Urbanism
2. Plan situatie propus parcare
3. Memoriu justificativ
4. Declaratie beneficiar S.C. MASTWEIGHT S.R.L.
5. HCLM 379/27.12.2007



DECLARATIE

Subsemnata S.C. MASTWEIGHT S.R.L., societate comerciala inregistrata la Oficiul Registrul Comertului Arad sub nr. J02/2300/08.12.2006, CUI: RO 19488213, cu sediul in Arad, Str. Poetului, Nr. 1/C, Jud. Arad, cunoscand prevederile Codului Civil privind declaratiile false, declaram pe propria raspundere urmatoarele:

1. Terenul in suprafata de 15756 mp identificat prin CF nr. 71665, Nr. Top. 3268/1 si CF nr. 67789, Nr. Top. 3268/2 dobandit prin contractul de vanzare-cumparare nr. 6284/15.12.2006 este proprietatea noastra. Pe acest teren a fost aprobat prin HCLM nr. 379 / 27.12.2006 o documentatie PUD pentru Centru Comercial. Drepturile de proprietate asupra documentatiei PUD au fost preluate de catre societatea noastra prin contractul de vanzare-cumparare mentionat anterior.

2. Pe baza conventiei promisorii de vanzare-cumparare cu privire la terenul adiacent in suprafata de 8642 mp, situat la nord de incinta pentru care a fost aprobata documentatia PUD, ne angajam la elaborarea in cel mai scurt timp a unei documentatii de urbanism pentru realizarea pe acest teren a unui parcaj supraterean P+4 de aceeasi capacitate cu parcarile subterane prevazute in documentatia PUD initiala.

3. Ca si investitor al Complexului Comercial si al parcarii aferente declar:
- pe perioada organizarii de santier, executiei si functionarii vom asigura toate utilitatile necesare cladirii de parcare de la initiala cladire a Centrului Comercial
- la finalizarea celor 2 cladiri ele vor functiona ca un ansamblu unitar legat structural si functional avand capacitatile functiunilor si destinatia la nivelul celor aprobate in documentatia PUD initiala.

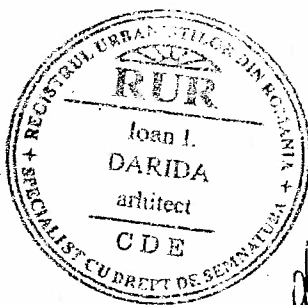
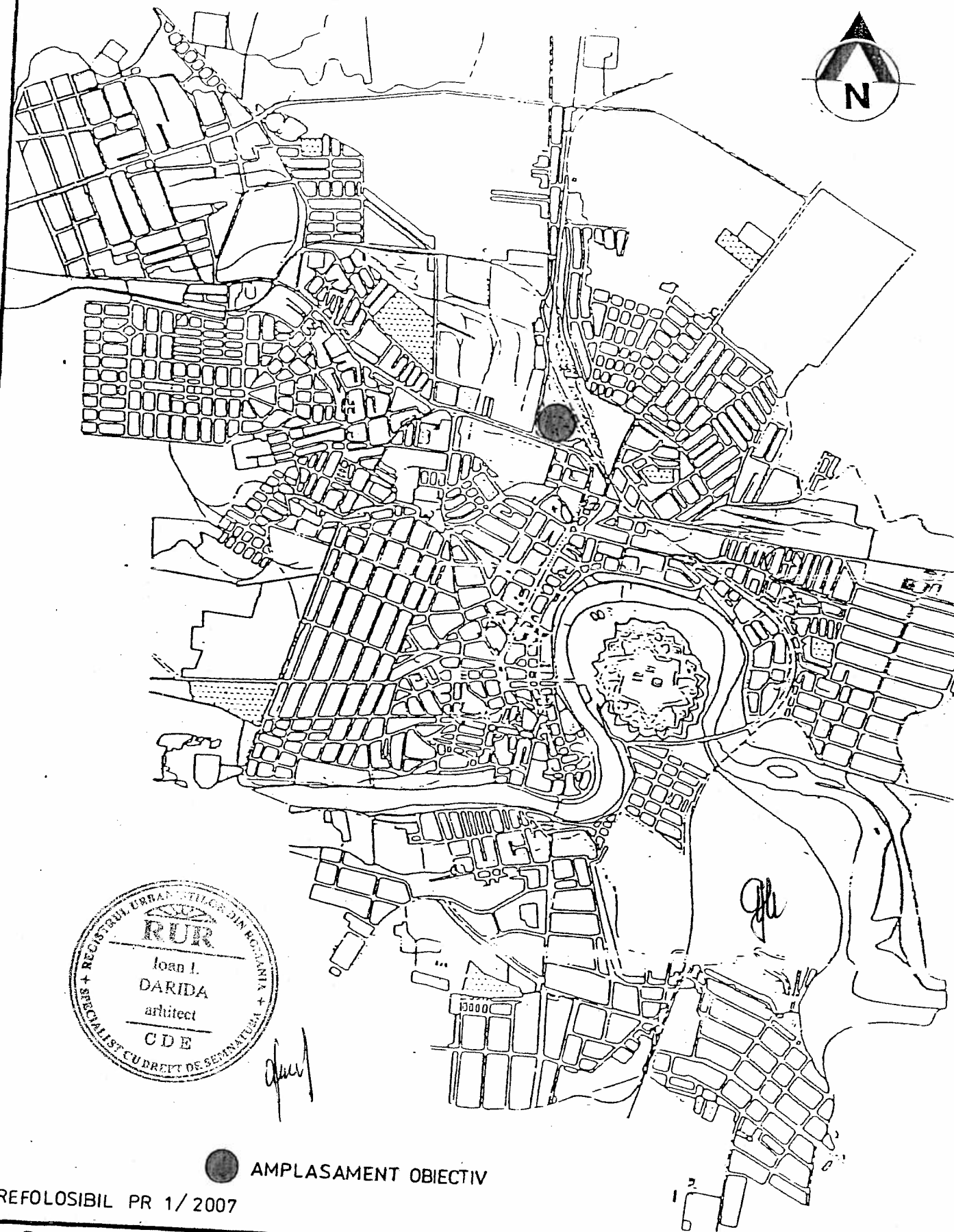
Arad,
05.02.2007



S.C. MASTWEIGHT S.R.L.

Michael Israeli
Administrator





● AMPLASAMENT OBIECTIV

REFOLOSIBIL PR 1/2007

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR SC "ACTUAL EXTRA" SRL	PR NR 18/2006
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	COMPLEX COMERCIAL 2S+P+2-3 calea AUREL VLAICU NR 10-12 ARAD	FAZA PUD
SEF PROIECT	ARH DARIDA I		1:1000		
PROIECTAT	ARH DARIDA I		DATA	PLAN INCADRARE IN LOCALITATE	PL NR 01 A
DESENAT	ARH DARIDA I		SEPT, '06		