

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona "Construire Hypermarket în regim de înaltime P+1E, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.289c, jud.Arad, beneficiar S.C. DEDEMAN S.R.L. proiect nr.119/2008, elaborat de SC PRO Arhitectura S.R.L, arh .R.U.R. Doriană Gabriela Balog.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 70202 din _____ 2008 ;

-raportul nr.70202 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona și R.L.U.afereant pentru „**Construire Hypermarket în regim de înaltime P+1E,** amplasat în Arad , Calea Aurel Vlaicu, nr.289c, înscris în C.F. nr. 78307 nedefinitivă Arad nr.cad . 14277, beneficiar SC DEDEMAN SRL proiect nr.119/2008, elaborat de S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L. ARAD

-raportul 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 Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr. _____ din _____ al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona și R.L.U.afereant "Construire Hypermarket în regim de înaltime P+1E, amplasat în Arad ,Calea Aurel Vlaicu , nr.289c, jud.Arad înscris în C.F. nr. 78307 nedefinitivă, nr.cad. 14277, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr.119 /2008, arhitect R.U.R. Doriană Gabriela Balog, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre ;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, SC DEDEMAN SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.70.202/Ao/ _____ 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „, construire Hypermarket in regim de inaltime P+1E,, amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.289c, jud. Arad inscris in C.F. nr.78307 nedefinitiva Arad nr. cad. 14277 beneficiar SC Dedeman SRL proiect nr.119/2008 elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL ARAD , arhitect R.U.R. Doriana Balog ,

Având în vedere că *nu au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.2509/8 septembrie 2008* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afherent „,construire Hypermarket in regim de inaltime P+1E” amplasat in Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.289c, jud.Arad , beneficiar SC DEDEMAN SRL , numai dupa completarea documentatiei cu :

- Avizul PROTECTIEI MEDIULUI
- Avizul SNCFR
- Acord Directia Tehnica a PMA
- PLANSA DE CIRCULATIA TERENURILOR
- PLANSA DE DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- Se va specifica nr. de PARCARI in Memoriul de prezentare in conformitate cu legislatia in vigoare.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr.ad.702020/A1/ din 02.12.2008

RAPORT

Denumire proiect : P.U.Z. Construire Hypermarket in regim de inaltime P+1

Adresa : ARAD, C.A.Vlaicu nr.289c

Beneficiar:SC.DEDEMAN SRL

Proiect nr.: 119/2008

Elaborat: SC PRO ARHITECTURA SRL, arh.Doriana Balogh

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2509/ din 08.09.2008 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000.

Terenul este înscris în C.F. nr.78.307 Arad nr. cad 14277 .

În urma studierii documentatiei depuse la Primaria Municipiului Arad s-a constatat ca lipsesc următoarele avize:

- Avizul PROTECTIEI MEDIULUI
- Avizul SNCFR
- Acord Directia Tehnica a PMA
- PLANSA DE CIRCULATIA TERENURILOR
- PLANSA DE DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- Se va specifica nr. de PARCARI in Memoriul de prezentare

in conformitate cu legislatia in vigoare.

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

După expirarea termenului (30 de zile) , completarea documentatiei si 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 transparenta decizionala .

Arhitect șef
Ing. Mirela Szasz

Șef serviciu
arh. Dragan Radu



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International
Certification Network



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 119 / 2008

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: Hipermarket, turn și panouri publicitare, împrejmuire teren
Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 289c

Conținut volum: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1

Beneficiar: s.c. DEDEMAN s.r.l.

C.U.I.

Adresa: Str. Alexei Tolstoi nr. 4, Mun. Bacău, Jud. Bacău



rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARAD 310176, Ion Alexandru, nr15, C.U.I. Ro177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357 - 430030

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

Instalații-gaze: ing. Adrian GHIȚĂ

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU

Instalații-termice și ventilații: ing. Tiberiu FAZEKAS

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU

P.S.I: ing. Paula FRANDEȘ

Drumuri: ing. Csaba IUHASZ

Întocmit: arh. Doriană BALOGH



rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



A R A D 310176, Ion Alexandru, nr15, C.U.I. Ro177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. PIESE SCRISE:

I. FOAIE DE CAPAT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE	3
IV. CARTE FUNCARA	
V. MEMORIU JUSTIFICATIV	
1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI:	4
2. OBIECTUL STUDIULUI:	4
3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:	5
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE :	5
5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI	6
6. REGLEMENTĂRI EDILITARE:	9
7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:	13
8. OBSERVAȚII, CONCLUZII:	
9. AVIZE ACORDURI:	

Certificat de Urbanism Nr. 2509/08.09.2008

Extras de Carte Funciară nr. 78307

B. PIESE DESENATE

1. SITUAȚIE EXISTENTA	01A
2. REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII SANITARE	01 ED
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE - REȚELE ELECTRICE ȘI GAZE NATURALE	02 ED
5. CIRCULAȚIA TERENURILOR	03 A



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **Hipermarket, turn și panouri publicitare, împrejmuire teren**
- Număr proiect: 119/2008
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L.
- Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. **DEDEMAN S.R.L.**, cu sediul în Bacău, Str. Alexei Tolstoi nr. 4.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 2509 din 08.09.2008 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 289c, Lot A1448/2, având o suprafață de 46.400mp, conform Extrasului C.F. nr. 78307.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - Spațiu comercial de tip hipermarket, cu regim de înălțime maxim P+1E
 - Împrejmuire teren
 - Turn și panouri publicitare
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă carosabilă cu locuri de parcare, racord carosabil între drumul public (sensul giratoriu existent) și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- g) platforme gospodărești.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 70.

Subzonele funcționale UTR nr. 70 sunt următoarele:

- Rezidențiale
- Instituții publice și servicii de interes general
- Parcuri, turism, perdele protecție
- Căi de comunicație și construcții aferente (rutiere și feroviare)
- Funcțiuni propuse: complex comercial tip hipermarket, împrejmuire, turn și panouri publicitare.
- Interdicții permanente : unități industrie și depozitare poluantă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat la ieșirea spre Nădlac din Municipiul Arad, la sud de DN 7, la aproximativ 6 km vest de centrul municipiului și constă dintr-o suprafață de aproximativ 4,64 ha de teren cu folosință agricolă.

Zona vestică a Municipiului Arad este în prezent în plin proces de dezvoltare urbanistică și economică, de-a lungul drumului DN 7 construindu-se spații cu diverse funcțiuni de interes local sau zonal: Expo Arad, complexul comercial Carrefour, sedii administrative sau alte centre comerciale și reprezentanțe auto.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în vestul Mun. Arad, în intravilanul localității și este ușor accesibilă datorită poziției sale adiacente la Calea Aurel Vlaicu – principala arteră de acces în Arad din direcția Nădlac, drum modernizat cu 2 benzi de circulație pe sens. Pentru accesul pe teren a fost amenajat într-o fază precedentă un sens giratoriu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord:
 - DN 7 – drum național București – Arad, care se continuă în Ungaria, intens circulat;
 - terasament linii transport în comun (tramvai)
 - terenuri virane (arabil în intravilan)
- Est:
 - teren viran (arabil în intravilan)
- Sud:
 - zonă de protecție a căii ferate (cca. 15 m față de taluzul acesteia);
 - calea ferată Arad - Nădlac;
- Vest:
 - S.C. ANTON INDUSTRIES S.R.L. – producător de confecții textile;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit de vegetație ierboasă spontană, mărginit în partea sudică de o zonă în care se acumulează apă în timpul precipitațiilor abundente. Partea de sud a amplasamentului este traversată de un important colector de canalizare pentru ape uzate municipale, care vine dinspre oraș și se îndreaptă spre stația de epurare a municipiului, amplasată la aprox. 700m sud-vest față de amplasament. Lipsa capacelor metalice ale canalizării menajere, precum și starea actuală a stației de epurare (nefuncțională conform informațiilor furnizate de localnici) face ca în întreaga zonă să persiste un miros pestilențial, mai ales când direcția vântului este dinspre S-SV – N-NE.

Nu există vegetație valoroasă în zonă.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic întocmit pentru terenul studiat menționăm:

Amplasamentul analizat, în suprafață de aprox. 46.400mp a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la nord de drumul național DN7 (cota terasamentului fiind cu 0,30m÷1,20m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la sud de terasamentul căii ferate (cota terasamentului fiind cu 1,60m÷1,80m deasupra cotei generale a zonei analizate).

Amplasamentul este situat în Câmpia înaltă a Aradului, care se suprapune cu partea de est a Depresiunii Panonice. Datele din forajele executate pe amplasament indică prezența unui strat de sol vegetal cu grosimea de 0,20m÷0,50m. Urmează un strat de argilă brună, cu grosimi variabile până la adâncimea de 4,60÷5,70m. Granulometria orizontului de nisipuri și pietrișuri crește cu adâncimea, de la nisipuri fine la nisipuri grosiere și de la pietrișuri la bolovănișuri.

Morfologia terenului identificată vizual și prin ridicarea topografică nu indică diferențe de cotă mai mari de 0,80m, cota absolută în amplasament variind între +105,44÷+106,21MNN.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 10 foraje geotehnice și hidrogeologice cu adâncimea până la 6,00m, adâncime măsurată față de cota terenului natural.

Forajele au fost executate astfel încât să se depășească zona activă a viitoarelor construcții ce se vor a fi amplasate pe locația analizată (construcții cu regim de înălțime S+P+1E) conform datelor și comenzii furnizate de către beneficiar.

În urma analizei naturii probelor prelevate (identificare granulometrică și stare de consistență respectiv de îndesare – estimată după rezistența la forare), a fișelor de foraj primare întocmite la realizarea forajelor de prospectare geotehnică / hidrogeologică pentru amplasamentul analizat, se poate identifica următoarea stratificație:

- Sol vegetal negru spre cafeniu la bază: grosimea stratului de sol vegetal este de 0,50÷1,00m
- Strat coeziv: argilă nisipoasă/nisip argilos cafenii la cafenii gălbui, plastic vâtoase tari; limita inferioară a stratului coeziv este ~-1,70m
- Strat necoeziv: nisipuri mijlocii și fine la început cu liant prăfos apoi curate cu rar pietriș cafenii uscate, apoi umede la saturate, afânate la saturare medie; limita inferioară a stratului necoeziv este ~-5,00m÷-6,00m

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 2,20m÷2,30m adâncime. După executarea forajelor, nivelul apei subterane s-a stabilizat între 2,00m și 2,40m adâncime. Apa subterană prezintă un caracter neutru, cu pH înregistrat între 7,13 și 7,25.

2.4. Circulația

Amplasamentul zonei studiate se află la ieșirea din municipiul Arad, pe partea stângă a străzii Calea Aurel Vlaicu, spre direcția Nădlac, la aproximativ 6 km vest de centrul municipiului și constă dintr-o suprafață de 4,64 ha de teren cu folosință agricolă. Calea Aurel Vlaicu a fost modernizată recent, are 2 benzi de circulație pe sens, iar în dreptul frontului stradal al terenului studiat a fost amenajat un sens giratoriu. Din aceste considerente, circulația auto se desfășoară fluent. Pe tronsonul respectiv nu au acces în mod curent autovehiculele mari. Transportul în comun este extins până la zona studiată, în prezent acesta deservește zona industrială Arad-vest.

La sud de teren se află o linie de cale ferată Arad – Nădlac, care nu incomodează în vreun fel circulația carosabilă din zona de amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată terenurile sunt fie virane (folosință arabil în intravilan), fie ocupate cu construcții destinate comerțului, prestărilor de servicii, instituții de interes public. Construcțiile propriu-zise au o stare tehnică foarte bună, o vechime de maxim 8-10 ani, regimul de înălțime parter înalt cu sau fără etaj parțial, sau P+1E, sunt realizate în general pe structură de rezistență metalică. Închiderile exterioare sunt din panouri termoizolate tip sandwich.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, dimpotrivă, acestea completează armonios serviciile oferite populației din municipiu.

În medie, procentul de ocupare a terenului în zonă nu depășește 30%. În jurul construcțiilor existente sunt amenajate platforme carosabile cu parcaje și zone verzi. La limita terenurilor cu drumul național sunt amenajate spații verzi de protecție.

O dată cu dezvoltarea municipiului înspre vest, au fost extinse și rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telecomunicații, gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. Dedeman S.R.L. conform Extrasului C.F. nr. 78307.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate de distanțele de protecție față de calea ferată, acestea creează restricții privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren. De asemenea, mijloacele de transport în comun existente nu vor putea fi folosite de populație pentru accesul la hipermarket datorită amplasării acestora vis a vis de teren față de Calea Aurel Vlaicu (intens circulată).

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există o conductă PE-HD PE100, Pn6, Dn200mm, de la care se poate realiza alimentarea cu apă potabilă a hipermarketului propus.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, până în aval de stația de pompare ape uzate menajere, existentă la intersecția semaforizată de pe șoseaua de centură către Nădlac din Zona Industrială Arad Vest, este proiectată o conductă de canalizare menajeră prin pompare, care deservește complexul comercial tip mall propus pe amplasamentul de la nr. 297/1. La această conductă se poate racorda canalul menajer colector al hipermarketului studiat.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, până în aval de stația de pompare ape pluviale, existentă la intersecția semaforizată de pe șoseaua de centură către Nădlac din Zona Industrială Arad Vest, este proiectată o conductă de canalizare pluvială prin pompare, care deservește complexul comercial tip mall propus pe amplasamentul de la nr. 297/1. La această conductă se poate racorda canalul pluvial colector al hipermarketului studiat.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu este ampalsată o conductă de distribuție gaze naturale de presiune medie din PE având $\varnothing 250 \times 22,7$ mm.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În vecinătatea amplasamentului studiat este amplasată linia electrică aeriană Arad – Pecica, aceasta poate acoperi necesarul de consum al obiectivelor propuse.

2.7. Probleme de mediu

Fondul construit existent nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zonă).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de zona de băltire din sudul amplasamentului, în care se acumulează apă în timpul precipitațiilor abundente și de starea actuală a stației de epurare, nefuncțională. De asemenea, prezența în apropierea terenului de amplasament a liniei de cale ferată Arad – Nădlac (la 18,90m sud față de limita de proprietate) obligă la o anumită conformare și amplasare a construcțiilor și ale funcțiunilor acestora.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu dorește realizarea în zonă a unui hipermarket specializat pe comerțul cu produse tip bricolaj. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 70.

Subzonele funcționale UTR nr. 70 sunt următoarele:

- Rezidențiale
- Instituții publice și servicii de interes general
- Parcuri, turism, perdele protecție
- Căi de comunicație și construcții aferente (rutiere și feroviare)
- Funcțiuni propuse: complex comercial tip hipermarket, împrejmuire, turn și panouri publicitare
- Interdicții permanente: unități industrie și depozitare poluantă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat prin realizarea de umpluturi în zona nord-estică a amplasamentului. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Luând în considerare tipul construcțiilor și stratificația terenului, se apreciază că se pot realiza fundații direct pe terenul natural, la adâncimi cuprinse între minim 1,20m (pentru construcțiile fără subsol) și aproximativ 2,50m-3,00m față de CTN (construcții cu subsol), terenul de fundare la aceste adâncimi fiind reprezentat de argile prăfoase la prafuri argiloase cu trecere la nisipuri prăfoase și nisipuri fine în matrice slab coezivă

Nivelul apelor subterane apare între cotele -2,00m și -2,40m față de cota terenului natural. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

3.4. Modernizarea circulației

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală s-au utilizat datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Lucrări de drumuri:

a) Amenajarea acceselor către complexul comercial propus, din girația existentă pe Calea Aurel Vlaicu, conform planșei de reglementări urbanistice

Structura rutieră propusă pentru realizarea acestor intersecții va avea următoarea stratificație:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic BA16, cf. STAS 174-83
- 6 cm strat de legatură din mixtură bituminoasă BAD 25, cf. STAS 174-83
- 10 cm strat de baza din mixtură bituminoasă, cf. STAS 174-83
- GEOTEXTIL TENSAR ARG
- 20 cm strat de balast stabilizat cu ciment, cf. STAS 6400-84
- 30 cm strat de balast, cf. STAS 6400-84

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă.

b) Crearea unei rețele de drumuri pe amplasament care să asigure accesul la obiectivul propus:

- aceste străzi vor fi realizate ca și străzi de categoria a III-a cu lățimea părții carosabile de 6,00-7,00m
 - sistemul rutier adoptat la realizarea acestor străzi va fi unul elastic, cu îmbrăcăminte din mixtură asfaltică
 - structura rutieră va fi încadrată cu borduri denivelate față de carosabil, pentru a crea rigola necesară scurgerii și evacuării apelor pluviale la rețeaua de canalizare ce se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere amplasate adiacent părții carosabile.
- c) Amenajarea unor trotuare prin care să se asigure accesul pietonal la obiectivele ce se vor realiza pe amplasament
- d) Amenajarea unei platforme de parcare care să deservească obiectivul de pe amplasament
- e) Amenajarea unor platforme de aprovizionare a obiectivului. Aceste platforme se vor realiza cu îmbrăcăminte din beton.

Aceste parcaje se vor realiza cu drumuri interioare de circulație cu îmbrăcăminte asfaltică și parcări amplasate vertical acestor drumuri interioare de circulație, cu îmbrăcăminte din dale de beton prefabricate.

Pe aceste platforme se prevede amplasarea gurilor de scurgere care să evacueze apele meteorice la canalizarea care se va executa.

f) Reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85:

La proiectarea elementelor acestor străzi în plan și spațiu s-a ținut cont de prevederile specifice standardelor și normativelor în vigoare, și anume:

- STAS 10144/1-80 Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale – Prescripții de proiectare;

- STAS10144/2-79 Trotuar, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-81 Elemente geometrice ale străzilor – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/4-83 Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare;

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Baza legală pentru efectuare lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;
- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unui hipermarket constând dintr-o construcție unitară, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime maxim P+1E și a amenajărilor aferente:

- a) construcții noi:
- Hipermarket cu regim de înălțime maxim P+1E
 - Turn și panouri publicitare
 - Împrejmuire teren
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) lucrări tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- f) trotuare de incintă;
- g) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- h) platforme gospodărești;

Zona studiată are 6,90 ha, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 46,40 ha. Intervențiile din afara incintei sunt minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Nu snt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea comercială.

Construcții propuse:

- A. Hipermarket comerț bricolaj, P+1E, în zona central-vestică a amplasamentului
Sc = 13.500mp
Sd = 15.000mp
- B. Turn și panouri publicitare
- C. Împrejmuire teren (perimetrul = 903m)
Sc = Sd = 420mp

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale generoase, iar în zona mediană a terenului se vor amenaja la sol cca. 360 locuri parcare. Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 31,95% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 13.920mp

Sd total = 15.500mp

S teren = 46.400mp

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
01.	Centre comerciale (hipermarket și construcții auxiliare)	-	-	1,3920	30,00
02.	Circulații				
	Carosabile, platforme auto, parcaje	0,2252	4,85	1,5009	34,94
03.	Pietonale	-	-	0,1433	3,11
	Zone verzi				
	Zone verzi amenajate	0,0722	1,56	1,4828	31,95
04.	Zone de protecție	-	-	-	-
	Terenuri arabile în extravilan	4,3426	93,59	-	-
TOTAL GENERAL		4,6400	100	4,6400	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	30,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,35

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 76745	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la nord de drumul național DN7 (cota terasamentului fiind cu 0,30m÷1,20m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la sud de terasamentul căii ferate cota terasamentului fiind cu 1,60m÷1,80m deasupra cotei generale a zonei analizate).

Având în vedere această denivelare, se prevede realizarea de umpluturi în zona sudică a terenului, cu C.T.S. = 106,60 NMN. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +105,44 NMN și +106,21MNN. Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, cu pante înspre exterior.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea hipermarketului pe zona central-vestică a terenului, astfel încât accesele principale să fie orientate înspre est (înspre oraș) Zona estică va fi destinată acceselor pietonale și auto, parcajelor la sol.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul construcțiilor este la min. 48,95m față de limita nordică a terenului și maxim 60,85m față de aceasta. Construcția propusă va fi amplasată la min. 88,44m față de axul liniei de cale ferată, excepție fac zonele de recepție marfă (62,00m).

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru construcții este de 15,00m față de C.T.S.(această înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri și reclamă). Turnul publicitar va avea o înălțime de 22,00m.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

- P.O.T. 30 %
- C.U.T. 0,35

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a Complexului Comercial se va realiza de la rețeaua de apă PE-HD PE100, Pn6, Dn200mm existentă pe Calea Aurel Vlaicu (amplasată pe partea stângă pe sensul de mers către Nădlac), printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD PE100, Pn10, Dn125.

Stingerea incendiilor

Pentru stingerea incendiilor se vor monta hidranți supraterani și rezervoare de apă potabilă subterane, al căror volum va fi stabilit într-o fază ulterioară.

3.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, până în aval de stația de pompare ape uzate menajere, existentă la intersecția semaforizată de pe șoseaua de centură către Nădlac din Zona Industrială Arad Vest, este proiectată o conductă de canalizare menajeră prin pompare, care deservește complexul comercial tip mall propus pe amplasamentul de la nr. 297/1. La această conductă se poate racorda canalul menajer colector al hipermarketului studiat. Apele uzate menajere provenite din activitățile hipermarketului vor fi dirijate prin intermediul unei stații de pompare proprii. Apele uzate menajere cu grăsimi vor trece prin separatoare de grăsimi înainte de a fi cuplate în rețeaua de canalizare de incintă.

3.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, până în aval de stația de pompare ape pluviale, existentă la intersecția semaforizată de pe șoseaua de centură către Nădlac din Zona Industrială Arad Vest, este proiectată o conductă de canalizare pluvială prin pompare, care deservește complexul comercial tip mall propus pe amplasamentul de la nr. 297/1. La această conductă se poate racorda canalul pluvial colector al hipermarketului studiat. Apele pluviale provenite de pe platforme și acoperișul hipermarketului vor fi dirijate prin intermediul unei stații de pompare proprii.

Apele pluviale rezultate de pe platforme vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare din incintă (din tuburi PVC, sau polipropilenă cu Dn 110 – 800 mm) spre cămine de vizitare și în final într-un separator de hidrocarburi cu decantor de nămol, amplasat la limita de proprietate. Din separatorul de hidrocarburi apele convențional curate se vor deversa în bazine de retenție pentru înmagazinarea și pomparea lor înspre rețeaua existentă.

Apele pluviale rezultate de pe acoperiș vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare din incintă (din tuburi PVC, sau polipropilenă cu Dn 110 – 600 mm) spre cămine de vizitare și în final în bazine de retenție pentru înmagazinarea și pomparea lor înspre rețeaua existentă.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cosumatorilor cu gaze naturale necesare pentru a încălzi Hypermarketul Dedeman și pentru eventualul necesar la prepararea hranei se va realiza din conducta de presiune medie existentă pe Calea Aurel Vlaicu care trece la limita de proprietate a beneficiarului.

Pentru realizarea soluției tehnice se va executa un branșament până la limita de proprietate, unde se va amplasa o stație de reglare-măsurare. După stația de reglare-măsurare se va executa o instalație de utilizare de presiune joasă pozată subteran, având traseu până la intrarea în clădirea în care vor fi amplasate aparatele de utilizare.

3.6.5. Alimentare cu energie termică

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în clădirea propusă și suflante pe gaz natural, montate în planul învelitorii.

Rețelele exterioare se proiectează și se execută conform Normativului NP 29/2002.

Instalații climatizare: hipermarketul propus se va climatiza printr-un sistem centralizat amplasat pe acoperiș.

Instalații ventilație: spațiul comercial și spațiile pentru personal vor dispune de instalații de ventilație mecanică: introducere – evacuare. Centrala de ventilație este concepută ca un ansamblu de aparate de tratare a aerului, dispuse pe terasa clădirii.

Centrala termică:

Zona din spațiul comercial cu destinația birouri și anexe va avea o centrală termică comună, amplasată în cadrul clădirii. Echiparea centralei termice va avea următoarele componente principale:

- 2 cazane cu recuperatoare în condensatie, pentru prepararea agentului termic necesar încălzirii în sarcină normală, de tip Ferrolli W 125, $Q = 2 \times 113 \text{ kW}$
- instalație preparare apă caldă menajeră în mod centralizat, cu boiler cu acumulare
- instalație automatizată de menținere a presiunii în instalațiile de încălzire
- echipamente pentru asigurarea circulației agentului termic prin circuitele de încălzire, cu reglaj electronic
- echipamente de siguranță, automatizare și control

Evacuarea gazelor de ardere rezultate ca urmare a procesului de ardere din cazanele de încălzire centrală se face prin intermediul unor tubulaturi de fum individuale pentru fiecare cazan.

Gazele de ardere vor avea concentrațiile de noxe sub limitele prescrise de ordinul amintit mai sus și de cele prescrise de Normativul I 13/2002.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 300kW ($P_i=360\text{kW}$, $P_c=290\text{kW}$, $U=400\text{Vca}$). Obiectivul se va alimenta cu energie electrică din rețeaua de distribuție urbană de medie tensiune printr-un post de transformare 20/0,4 kV-400kVA, în anvelopă, amplasat în incintă. Alimentarea cu energie electrică a postului de transformare se poate face din linia electrică aeriană Arad-Pecica, linie care trece prin vecinătatea amplasamentului studiat, în cazul în care disponibilul de putere pe această linie poate acoperi necesarul de consum al noului obiectiv. Branșamentul de energie electrică se va executa subteran.

Alimentarea de rezervă cu energie electrică în cazul lipsei tensiunii în rețea se va face de la un grup electrogen propriu de 100 kVA, amplasat într-o încăpere separată în spațiile tehnice ale clădirii, care va acoperi necesarul de putere electrică pentru consumatorii vitali: stații de pompare de incendiu, iluminat de evacuare etc.

Pentru noul obiectiv consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță a spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirii (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentare ascensoare și scări rulante, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.). Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, prin intermediul tablourilor electrice secundare amplasate pe nivele și împărțite pe zone. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor, deasupra tavanelor false unde acestea există, iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice. Traseele exterioare de energie electrică, amplasate în incintă, se vor executa subteran.

3.6.7. Gospodărie comunală

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în cadrul platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje:

Datorită amplasării pe partea opusă față de Calea Aurel Vlaicu a liniilor de tramvai, acestea nu pot fi folosite de populație pentru accesul la hipermarket, datorită riscurilor mari de producere de accidente la traversarea străzii Calea Aurel Vlaicu.

În incintă vor fi amenajate la sol un total de 362 locuri parcare.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

– în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens - DN7 - dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale, râul Mureș se află la cca. 5km. În plus, între zona studiată și râu există și rambleul C.F. Arad – Nădlac, care constituie și el o protecție suplimentară a zonei.

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad).

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

În incintă sunt prevăzute plantații decorative în zona parcajelor. Pentru o vizibilitate optimă a ansamblului propus, în vecinătatea străzii Calea Aurel Vlaicu se vor planta arbori cu un coronament mic sau arbuști. Datorită distanțelor reduse între limitele de protecție a căii ferate și amenajările de teren propuse, nu se va planta o vegetație amplă ca perdea de protecție față de CF.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investițiile în zonă, dar și pentru incinta studiată se încadrează în prevederile PUG, circulația în zonă este fluentă (la aceasta contribuind major sensurile giratorii realizate și dublarea benzilor de circulație)

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate. Pentru dotările comerciale se prevăd instalații de condiționare a aerului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona adăpostește un număr relativ important de dotări de interes public – comerț, prestări servicii, transport, săli expoziționale – și sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes municipal - național și județean (artera de circulație Calea Aurel Vlaicu), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde o singură categorie de măsuri, și anume trecerea în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale a unor suprafețe de teren proprietate privată a persoanelor juridice. Este vorba despre terenul privat proprietatea S.C. Dedeman S.R.L. afectat de realizarea sensului giratoriu (cca. 1.300mp). Din terenul aferent de 46,40 ha, o suprafață de 0,13 ha devine domeniu public. În vecinătate, pe domeniul public există rețele edilitare la care se va face racord, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Rețelele de telecomunicații care traversează zona sunt amplasate în totalitate pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorilor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile demararea și finalizarea actelor se va face prin HCLM.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR 70. Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile din PUG - zonă instituții publice și de interes general.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – comerț;

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea comerțului din municipiu, deci cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Aurel Vlaicu, dar și al întregului oraș.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Apariția autostrăzii în partea vestică a municipiului va elimina traficul de tranzit existent parțial pe Calea Aurel Vlaicu.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- demararea prevederii de schimbare a statutului juridic la terenurile proprietate privată pe care se prevăd dotări;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;

- colaborarea cu potențialii investitori pentru asigurarea condițiilor de demarare a dotărilor de interes orășenesc sau regional;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone de la intrarea în Arad.

Întocmit:

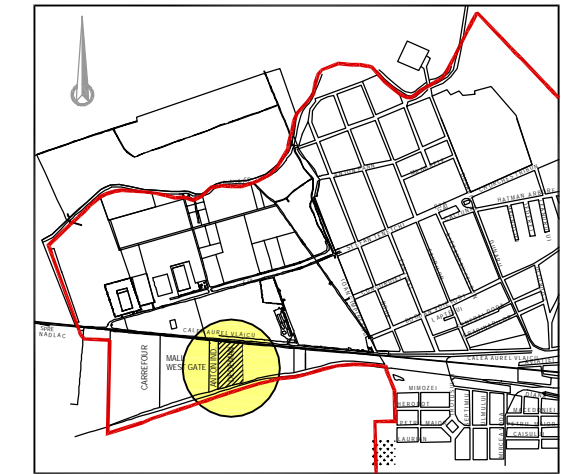
Urbanism:	arh. Doriană BALOGH	R.U.R – D E
Instalații - gaze:	ing. Adrian GHIȚĂ	
Instalații - electrice:	ing. Florin ȘANDRU	
Instalații – termice și ventilații:	ing. Tiberiu FAZEKAS	
Instalații - sanitare:	ing. Petru TĂTARU	
P.S.I:	ing. Paula FRANDEȘ	
Drumuri:	ing. Csaba IUHASZ	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire hipermarket P+1E, turn si panouri publicitare, imprejmuire teren

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 289c

2 REGLEMENTARI URBANISTICE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:20.000

LEGENDA :

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
 - LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 69.000 mp
 - ×---× LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 46.400 mp
- ZONIFICARE**
- CONSTRUCTII PROPUSE: SPATIU COMERCIAL TIP HIPERMARKET P+1E
 - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA
 - ZONE VERZI AMENAJATE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE FATA DE LINIA DE CALE FERATA
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - CAI DE COMUNICARE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
 - CAI DE COMUNICARE RUTIERA DE INCINTA
 - PLATFORME CAROSABILE SI DE APROVIZIONARE
 - CAI DE COMUNICARE PIETONALA
 - ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
 - TERASAMENTE LINII TRAMVAI / LINII CFR
 - ▶ ACCESE PIETONALE LA CLADIRI
 - ▶ ACCESE CAROSABILE
 - ▨ ZONA DE PROTECTIE LINIE CALE FERATA (20,0m fata de ax linie CF)
 - ▨ ZONA DE PROTECTIE LINIE CALE FERATA (50,0m fata de ax linie CF)
 - ▨ ZONA DE PROTECTIE LINIE CALE FERATA (100,0m fata de ax linie CF)

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 HIPERMARKET, CONSTRUCTII AUXILIARE	—	—	13.920,00	30,00
2 CIRCULATII CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI PIETONALE	2.252,00	4,85	15.009,00	34,94
3 ZONE VERZI ZONE VERZI AMENAJATE ZONE VERZI DE PROTECTIE	722,00	1,56	14.828,00	31,95
4 TERASAMENTE CALE FERATA	—	—	—	—
5 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	43.426,00	93,59	—	—
TOTAL GENERAL	46.400,00	100%	46.400,00	100%

	E	P
P.O.T.	0,00%	30,00%
C.U.T.	0,00	0,34

arhitectura
arhitectura_design de obiect_ amenajari_interioare_urbanism_
ARAD, b.dul Revolutiei, nr.62,C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0257_253.303, 0744_264.403

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana	
ARHITECTURA	arh. Ela FALCA	
URBANISM	arh. Balogh Doriana	
DESENAT	arh. Balogh Doriana	

Beneficiar:
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Scara:	Titlu Proiect:	Proiect nr.
1:1000	HIPERMARKET, TURN SI PANOURI PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN ARAD, Calea Aurel Vlaicu nr. 289c	119/2008
Data:	Titlu plansa:	Faza:
oct. 2008	REGLEMENTARI URBANISTICE	P.U.Z.
Arhitect:	Plan nr.	
A2	02 A	

