

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
Din \_\_\_\_\_ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL TIP MALL, HOTEL, SPAȚII DESTINATE COMERȚULUI DE TIP RETAIL, ÎMPREJMUIRE ȘI PANOURI PUBLICITARE „ C.A. Vlaicu nr.297/1 beneficiar SC PROPERTY DEVELOPEMENT ONE SRL , proiect nr. 102 /2008, elaborate de SC PRO ARHITECTURA SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 31605 din \_\_\_\_\_ . 2008;
- raportul nr. ad. 31605 din \_\_\_\_\_ .2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL TIP MALL, HOTEL, SPAȚII DESTINATE COMERȚULUI DE TIP RETAIL, ÎMPREJMUIRE ȘI PANOURI PUBLICITARE” C.A.Vlaicu nr.297/1 , proiect nr.102/2008 elaborat de SC PRO ARHITECTURA 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 Zonal indicativ G.M. 010 – 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 Zonal - “ CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL TIP MALL, HOTEL, SPAȚII DESTINATE COMERȚULUI DE TIP RETAIL, ÎMPREJMUIRE ȘI PANOURI PUBLICITARE „ C.A.Vlaicu nr.297/1 -elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL , proiect nr. 102/2008, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitatea de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC PROPERTY DEVELOPEMENT ONE SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 31605 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2008-

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL TIP MALL, HOTEL, SPAȚII DESTINATE COMERȚULUI DE TIP RETAIL, ÎMPREJMUIRE ȘI PANOURI PUBLICITARE „ C.A.Vlaicu nr.297/1 , beneficiar SC PROPERTY DEVELOPEMENT ONE SRL , proiect nr.102 /2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL .

Având în vedere ca au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.325/2008, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, considerăm că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal ” Construire complex comercial tip mall, hotel, spații destinate comerțului tip retail, împrejmuire și panouri publicitare „ C.A.Vlaicu nr.297/1, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**

Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr.ad. 31605 din 02.06..2008.

## RAPORT

Denumire proiect – PUZ –Construire Complex comercial tip mall,  
hotel, spații destinate comerțului de tip retail, împrejurire și panouri  
publicitare.

Adresa – C.A.Vlaicu nr.297/1

Beneficiar: SC PROPERTY DEVELOPEMENT ONE SRL

Proiect nr.: 102/2008

Elaborat: SC PRO ARHITECTURA SRL

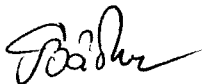
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul  
de urbanism nr.325 din 15.02.2008 privind amplasamentul, destinația,  
regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare  
și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal,indicativ GM 010-2000.

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


După expirarea termenului ( 30 de zile) , îndeplinirea condițiilor  
legale din toate punctele de vedere și completarea documentației cu Avizele  
următoare: Agenția de mediu, Electrica, Romtelecom, SN CFR, MI, MAPN,  
SRI, se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

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

Arhitect șef  
Ing. Carmen Balazs



Șef serviciu  
Ing. Mirela Szasz



Toma Cornelia/ Toma Cornelia  
2ex.



# rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARAD 310176, Ion Alexandru, nr.15, C.U.J. RO177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației :

- Denumirea lucrării: **Complex Comercial tip "mall", hotel, spații destinate comerțului de tip retail, împrejurire și panouri publicitare**
- Număr proiect: 102/2008
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: s.c. **PROPERTY DEVELOPMENT ONE** 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. **PROPERTY DEVELOPMENT ONE** S.R.L. cu sediul în București.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 325 din 15\_02\_2008 eliberat de Consiliul Județean Arad, pentru terenul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 297/1, Lot A1448, T139 având o suprafață de 195.174 mp, conform Extrasului C.F. nr. 76745.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - Parcaje supraterane P+5E
  - Spații comerciale cu regim de înălțime maxim S+P+3E
  - Hotel și restaurante P+6E
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public 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 mall, hotel, spații destinate comerțului de tip retail, împrejurire și panouri publicitare.
- Interdicții permanente : unități industrie și depozitare poluantă.

B. Studiu de evaluare a calității solului pentru S.C. Property Development One S.R.L. București, pentru amplasamentul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

## **2. STADIUL 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 20 ha de teren cu folosință agricolă. Societatea PROPERTY DEVELOPMENT ONE S.R.L. este o companie imobiliară care intenționează să realizeze pe acest teren o investiție privată.

Începând cu anul 1947, pe amplasament a fost înființată ferma agro-zootehnică "Ceala", care a funcționat până în anii '90. Profilul fermei a fost creșterea porcinelor în sistem intensiv.

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:**

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord:
  - DN 7 – drum național București – Arad, care se continuă în Ungaria, intens circulat;
  - EXPO ARAD INTERNAȚIONAL – organizator de târguri și expoziții;
  - S.C. PLETL NORIS S.R.L. – domeniu de activitate transport internațional;
  - S.C. IMOBILIARE S.R.L. – domeniu de activitate construcții de hale industriale, vânzări și închirieri spații comerciale;
- Est:
  - S.C. ANTON INDUSTRIES S.R.L. – producător de confecții textile;
- Sud:
  - teren liber – zona de băltire;
  - calea ferată Arad - Pecica;
- Vest:
  - teren proprietate privată – spațiu comercial în construcție.

### **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. În prezent, zona de băltire este uscată și acoperită cu stuf. Datorită nivelului ridicat al acviferului freatic (aprox. 2m adâncime), în acea zonă au fost săpate gropi pentru interceptarea acviferului, apa fiind utilizată pentru adăpatul animalelor. Partea de sud a amplasamentului este traversată de un important colector de canalizare pentru ape uzate municipale, care vine dinspre Mun. Arad și se îndreaptă spre Stația de epurare a municipiului, amplasată la aprox. 600-650m 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.

Stratificarea terenului este prezentată în studiul geotehnic.

- Din studiul geotehnic întocmit de Universitatea Tehnică de Construcții București menționăm:

Amplasamentul analizat, în suprafață de aprox. 210.000mp a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la nord de drumul național DN7 (cota terasamentului fiind cu 1.40m÷1.50m 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.

- Apa subterană:

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aprox. 2m 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.

## **2.8. Probleme de mediu:**

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 – Pecica (la 19,60m sud față de limita de proprietate) obligă la o anumită conformare și amplasare a construcțiilor și ale funcțiunilor acestora.

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

## **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se propune amplasarea unui complex format din 3 construcții distincte, conform Plan de reglementari urbanistice anexat, cu regim de înălțime P+ 1E (parțial).

h) construcții noi:

- Spații comerciale cu regim de înălțime maxim S+P+3E
- Hotel P+6E
- Parcaje supraterane P+5E

i) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

j) sistematizarea verticală a terenului;

k) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

l) trotuare de incintă;

m) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

n) platforme gospodărești;

### **Construcții propuse:**

A. Comerț bricolaj, P+2E, în zona vestică a amplasamentului (subzona S1A)

Sc = 12.500mp

Sd = 37.500mp

B. Comerț tip mall, S+P+3E, în zona sud-vestică a amplasamentului (subzona S1B)

Sc = 45.000mp

Sd = 91.000mp

C. Comerț tip hipermarket, S+P înalt, în zona sudică a amplasamentului, alipit de clădirea mall-ului

Sc = 12.500mp

- Sd = 20.000mp
- D. Comerț articole sportive, P+2E, în zona estică a amplasamentului (subzona S1D)  
Sc = 8.800mp  
Sd = 24.000mp
- E. Comerț mobilier, S+P+2E, în zona estică a amplasamentului (subzona S1D), la subsol vor fi amenajate parcaje subterane  
Sc = 18.000mp  
Sd = 72.000mp
- F. Hotel S+P+6E și restaurante în zona nord-estică a amplasamentului (subzona S2A)  
Sc = 2.500mp  
Sd = 15.000mp
- G. Parcaje supraetajate, P+5E, în zona sud-estică a amplasamentului, pentru cca. 1.900 autovehicule (subzona S1C)  
Sc = 11.000mp  
Sd = 66.000mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, iar în zona mediană a terenului se vor amenaja la sol cca. 1.500 locuri parcare. Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 9% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 109.890mp

Sd total = 338.000mp

S teren = 195.174mp

#### BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
01.	Servicii, centre comerciale	-	-	10,9890	56,30
02.	Circulații				
	Carosabile	-	-	3,4259	18,00
	Pietonale, platforme auto, parcaje	-	-	3,4131	17,00
03.	Zone verzi				
	Amenajate	-	-	1,6894	8,70
	Neamenajate / zone de protecție	-	-	-	-
06.	Terenuri arabile în extravilan	19,5174	100	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>19,5174</b>	<b>100</b>	<b>19,5174</b>	<b>100</b>
<b>INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ</b>		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %		56,00 %	
02.	Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00		1,73	

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. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la nord de drumul național DN7 (cota terasamentului fiind cu 1.40m÷1.50m 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 nord-estică a terenului, cu C.T.S. = 106,60. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 105,263 NMN și 105,861 NMN. 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 centrelor comerciale și a mall-ului pe laturile vest, sud și est, formând un ansamblu de volume în forma literei "U", cu un spațiu semipublic în centru, destinat acceselor pietonale și auto, parcajelor la sol.

### 3.5.3. Aliniamentul obligatoriu

Aliniamentul construcțiilor este la min. 7,14m față de limita nordică a terenului (construcții în Zona Z2) și maxim 31,60m față de limita nordică a terenului (construcții în Zona Z1). Construcțiile vor fi amplasate la min. 36m față de axul liniei de cale ferată, excepție fac zonele de recepție marfă (25,23m).

### 3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus este de maxim 25,00m față de C.T.S., respectiv P+6 (această înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri și reclamă).

### 3.5.5. Modul de utilizare a terenului

- Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului
- P.O.T. 56 %
- C.U.T. 1,73

### 3.5.4. Plantații

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

## 3.7. Protecția mediului:

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

**a) gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul natural, mărime și condiționare, fie în privința alocării resurselor**

Prin realizarea investiției, zona își va continua dezvoltarea atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere economic.

**b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

Nu sunt afectate negativ alte programe. Investiția propusă se încadrează perfect în linia de dezvoltare care caracterizează zona vestică a municipiului.

**c) relevanța planului sau programului în /pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. Pe măsura obținerii tuturor avizelor, condițiile impuse vor fi introduse în proiect.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Nu se evacuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.



Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații; nu există surse de radiații, nu se emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Se vor lua măsuri de stopare a efectelor negative, precum și accidentelor privind zgomotul și vibrațiile datorate traficului intens de pe drumul național DN 7, în funcție de soluția agreată de avizator – Administrația Drumurilor Naționale.

Deșeurile curente vor fi depozitate în locuri special amenajate special cu pubele ecologice și vor fi colectate în baza unui contract cu o firmă specializată și cu avizul Primăriei. Deșeurile rezultate de la activitățile din spațiile auxiliare ale centrelor comerciale vor fi reciclate sau comercializate unor firme specializate.

Apele pluviale de pe drumurile de incintă, platformele cu parcuri și cele de aprovizionare vor fi evacuate la canalizarea pluvială din zonă prin intermediul separatoarelor de uleiuri petroliere și nisip.

Încălzirea realizată prin centrale termice și suflante pe bază de gaze naturale asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos.

**Evacuarea gazelor** de ardere prin tiraj forțat și în mod centralizat asigură o bună dispersie a acestora, cu efect poluant minim asupra mediului. Cantitățile de noxe conținute în gazele emise se vor încadra în prevederile art. 9.17 din Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală I 13 / 2002, și anume:

Monoxid de carbon (CO): 100 mg/Nmc

Oxizi de sulf (SOx): 35 mg/Nmc

Oxizi de azot (NOx) : 350 mg/Nmc

Evacuarea eventualelor infiltrații de gaze se va asigura prin ventilarea spațiului tehnic.

**e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea apelor)**

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.

#### REȚELE DE DISTRIBUIRE A APEI POTABILE:

Debitele de apă potabilă necesare pentru zona studiată sunt:

$$Q_{zi\ max} = 185\ mc/zi = 2,15\ l/s$$

$$Q_{o\ max} = 20\ mc/h = 5,55\ l/s$$

Lucrări propuse :

- racorduri din polietilenă de înaltă densitate PEHD Pn10bar, cu Dn125 mm, (prin intermediul unor camine de manevră-vane de reglaj) la conducta existentă pe partea amplasamentului din PEHD Dn200 mm, din care să se alimenteze cu apă Complexul Comercial analizat;

- se va realiza o rețea inelară în interiorul incintei, și va fi formată din conducte de distribuție a apei amplasate în zona verde a acesteia sau zona cu parcuri.

- căminul de apometru general pentru tot amplasamentul se va monta într-un cămin de apometru cu vane aferente, la limita de proprietate a zonei studiate, în interiorul acesteia;

- schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori, exteriori și sprinklere și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu pompe diesel, motopompă (rezervă) și conductă unică de distribuție, de tip inelar, realizat din țevă de PEHD PE100, Pn10bar, Dn125;

- toate conductele de apă se montează la o adâncime de 120cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu conducta de gaz, gazul va fi poziționat deasupra.

#### DEBITE NECESARE PENTRU INSTALAȚIILE DE STINGERE :

- hidranți interiori: 1 jet simultan  $Q_{ii} = 2.5\ L/s$  – conform STAS1478-90

- hidranți exteriori:  $Q_{ie} = 30\ L/s$  – conform STAS1478-90

- sprinklere:  $Q_{is} = 30\ L/s$  – conform STAS1478-90

#### REZERVA DE APĂ PENTRU INCENDIU PENTRU INSTALAȚIILE AUTOMATE DE STINGERE :

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor automate de stingere, conform STAS 1478-90 este:

- $T_{hi} = 1$  ore – pentru hidranți interiori.
- $T_{he} = 3$  ore – pentru hidranți exteriori
- $T_s = 1$  ore – pentru sprinklere

Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:

- $V_{hi} = Q_{ii} \times T_{hi} = 2.5 \times 1 \times 3600 = 9.000$  L
- $V_{he} = Q_{ie} \times T_{he} = 30 \times 3 \times 3600 = 324.000$  L
- $V_s = Q_{is} \times T_s = 30 \times 1 \times 3600 = 180.000$  L
- $V_r = V_{hi} + V_{he} + V_s = 9 + 324 + 180 = 513$  mc

Se vor monta rezervoare subterane de stocare a apei pentru stingerea incendiilor care să aibă un volum total de 650mc.

#### REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ:

Debitele de ape uzate menajere pentru zona studiată sunt:

$$Q_{uz\ z\ i\ max} = 148\text{mc}/z\ i = 1,72\ \text{l/s}$$

Deoarece zona se va dezvolta într-o singură etapă, se propune rezolvarea canalizării menajere pentru fiecare clădire în parte, respectiv pentru întreaga zonă studiată.

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare clădire vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 315 mm ) spre cămine de vizitare, amplasate în perimetrul incintei.

Din căminele de vizitare amplasate în perimetrul incintei se vor executa racorduri (din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 110 – 315 mm ) spre căminele de vizitare amplasate pe rețeaua de canalizare a ansamblului de clădiri studiate în zona propusă, rețea ce va consta dintr-un canal colector realizat din conducte PVC cu Dn 315 mm, canal colector ce va fi echipat cu cămine de vizitare amplasate la maxim 60,00 metri distanță între ele.

Canalul colector pentru Centrul Comercial analizat va asigura colectarea apelor uzate și vor fi dirijate printr-un cămin cu pompe montat în interiorul amplasamentului, la limita acestuia spre rețeaua existentă.

Racordul propus pentru canalizarea menajeră este în aval de stația de pompare existentă la intersecția semaforizată a Șoselei de centură către Nădlac din Zona Industrială.

#### REȚELE DE CANALIZARE PLUVIALĂ:

Debitele de ape pluviale colectate de pe acoperiș pentru zona studiată sunt :

$$Q = 1930\ \text{l/s}$$

Debitele de ape pluviale colectate de pe platforma, pentru zona studiată, sunt :

$$Q = 1140\ \text{l/s}$$

Apele pluviale rezultate de pe platformă 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 rezervoare 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 rezervoarele de retenție pentru înmagazinarea și pomparea lor înspre rețeaua existentă.

Sistemele de canalizare a apelor pluviale provenite de pe platformă și cele provenite de pe acoperișurile clădirilor studiate vor fi separate în incintă, ele colectându-se în aceleași rezervoare de retenție.

Din rezervoarele de înmagazinare a apelor pluviale, prin pompare, apele convențional curate vor fi dirijate spre punctul de racord existente în zona studiată.

Racordul propus pentru canalizarea pluvială este în aval de stația de pompare ape pluviale existentă la intersecția semaforizată a Șoselei de centură către Nădlac din Zona Industrială.

Pentru a face racordurile de canalizare menajeră și pluvială este necesară subtraversarea șoselei de ieșire din Arad înspre Nădlac (Calea Aurel Vlaicu).

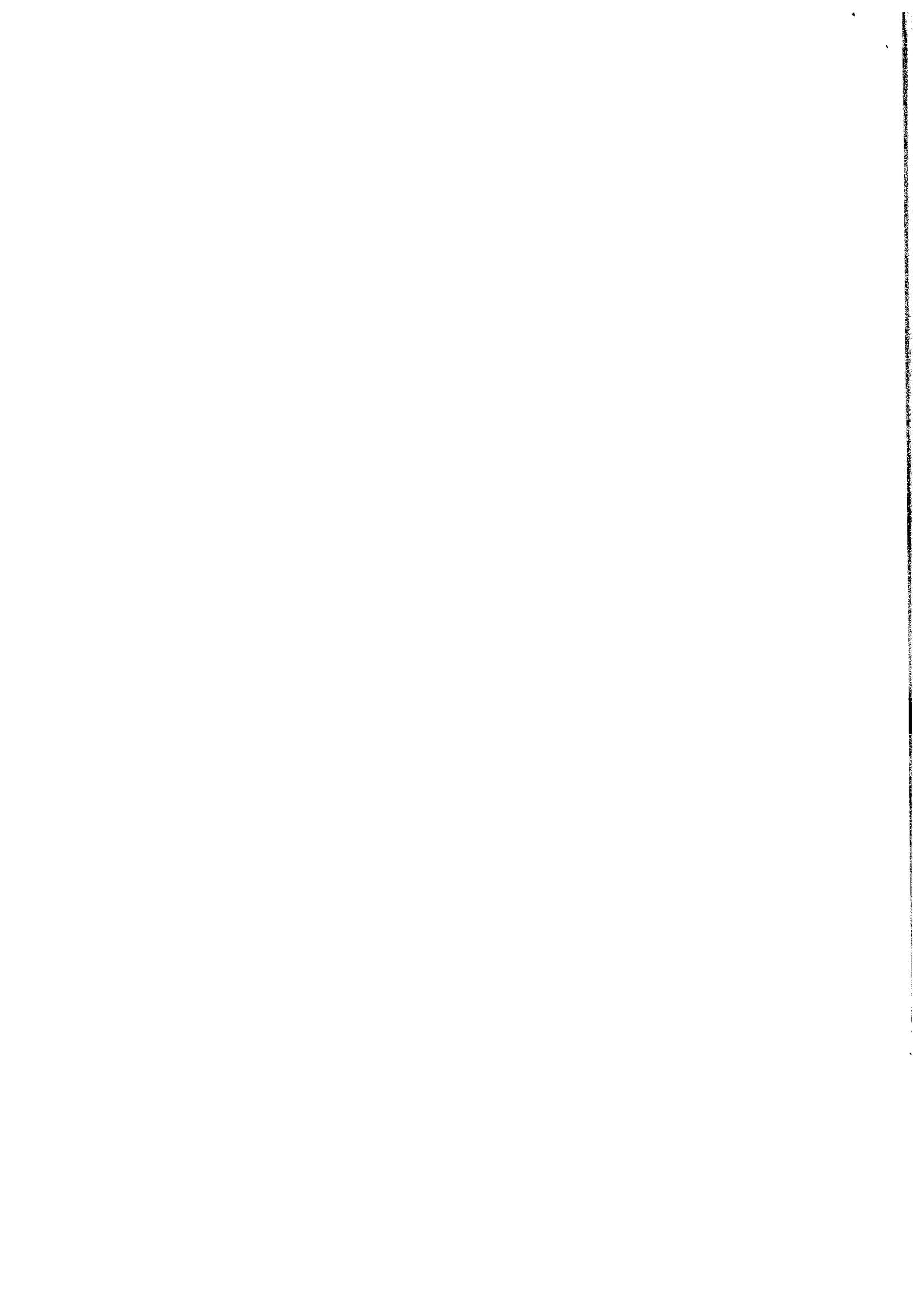
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor nu este cazul
- b) natura cumulativă a efectelor nu este cazul
- c) natura transfrontieră a efectelor nu este cazul
- d) riscul pt. sănătatea umană sau pt. mediu (ex. accidente) În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) nu este cazul
- f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat nu este cazul
- i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural nu este cazul
- ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului nu se depășesc limitele admise terenul este ocupat P.O.T. 56,30%
- iii) folosirea terenului în mod intensiv
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional nu este cazul

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

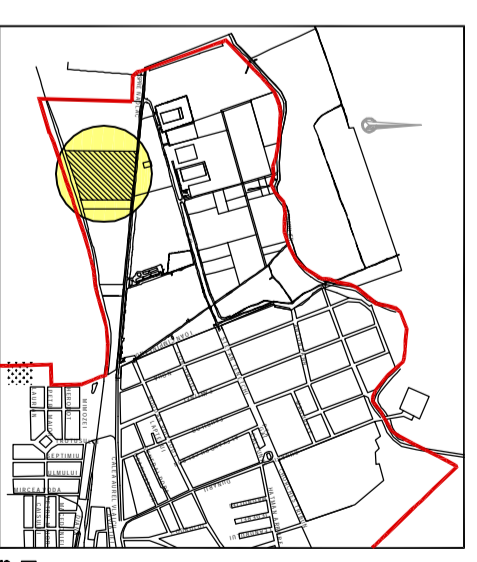




# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire complex comercial tip "mall", spatii destinate comerului de tip retail, hotel, imprejurire si panouri publicitare Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1

## 2 REGLEMETARI URBANISTICE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:20.000

### LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
  - LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 309.000 mp
  - x—x— LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 195.174 mp
  - x—x— LIMITA SUBZONE
- ZONIFICARE**
- CONSTRUCTII PROPUSE: SPATII COMERCIALE, SERVICII, HOTEL, PARCAI SUPRRAEALTIAT
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
  - ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PRIVAT
  - CAI DE COMUNICARE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
  - CAI DE COMUNICARE PIETONALA DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
  - CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE SI PLATFORME PARCAI
  - ACCESSE PIETONALE LA CLADIRI
  - ACCESSE 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)

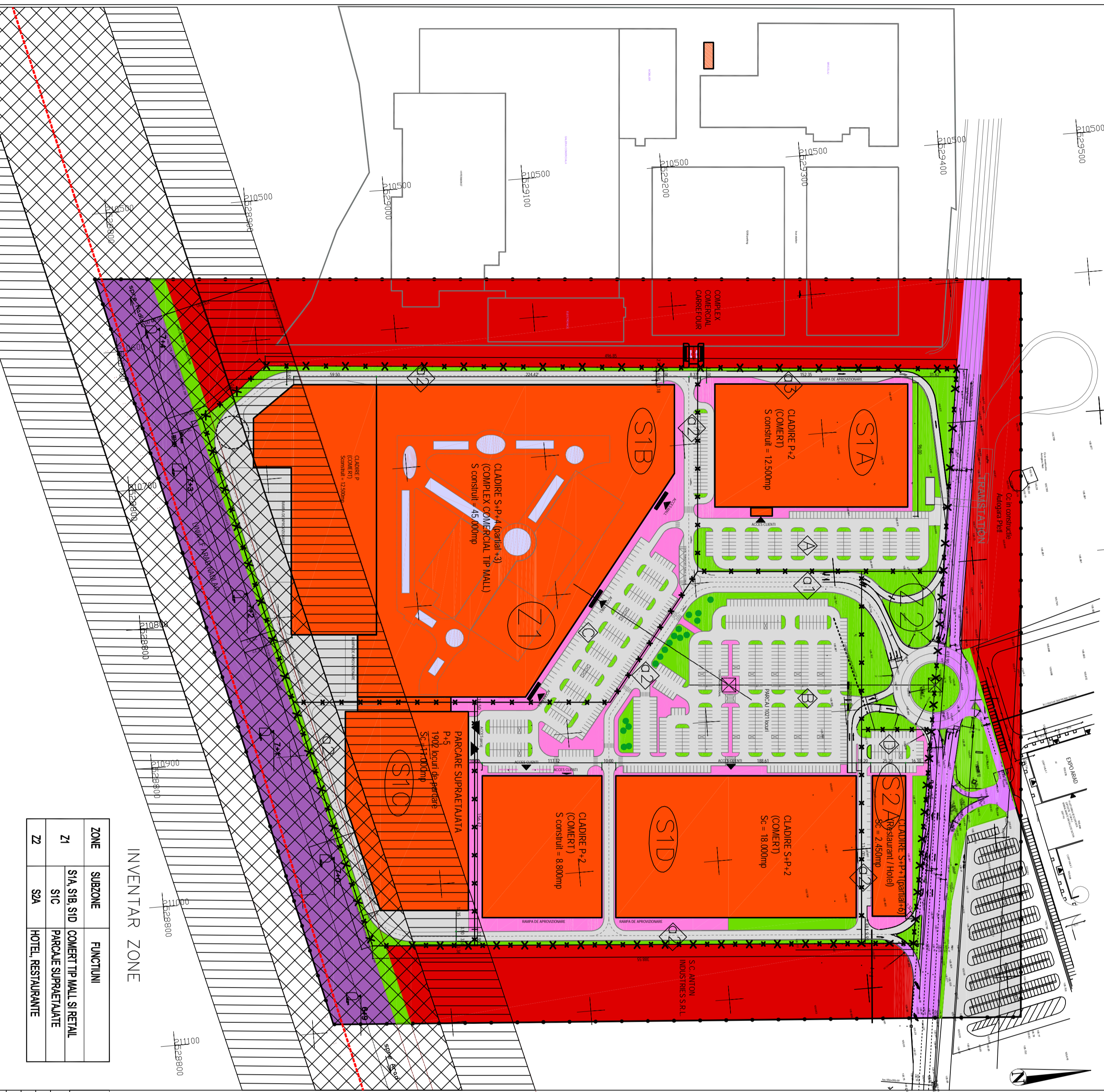
### ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS		P.O.T.	C.U.T.
	MP	%	MP	%		
1 SERVICII, CENTRE COMERCIALE	—	—	109.890,00	56,30	0,00%	58,00%
2 CIRCULATII CAROSABILE PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	—	—	34.259,00	18,00	—	—
3 SPATII VERZI AMENAJATE NEAMENAJATE/ZONE PROTECTIE	—	—	34.131,00	17,00	—	—
4 TERASAMENTE CALE FERATA TRAMVAI	—	—	16.894,00	8,70	—	—
5 TEREN ARABIL, IN INTRAVILAN	195.174,00	100	—	—	0,00%	58,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>195.174,00</b>	<b>100%</b>	<b>195.174,00</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>1,73</b>

#### INCINTA STUDIATA

E	P
0,00%	58,00%



### INVENTAR ZONE

ZONE	SUBZONE	FUNCTIONI
Z1	S1A, S1B, S1D	COMERT TIP MALL SI RETAIL
Z2	S1C, S2A	PARCALE SUPRRAEALTE HOTEL, RESTAURANTE

**thiectura**  
arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism.  
Arad, B-dul Revolutiei, nr.62-C.U.I.L. R.1725490, J02.1221.2005, 0257.253309, 0714.264403

**Beneficiar:** S.C. PROPERTY DEVELOPMENT ONE S.R.L.  
**Proiect nr.:** 102/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Data:	Titu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Balogh Doriana		1:2000		Construire complex comercial tip "mall", spatii destinate comerului de tip retail,	P.U.Z.
ARHITECTURA arh.	Eia FALCA				hotel, imprejurire si panouri publicitare	Planşa nr.
URBANISM	arh. Balogh Doriana		22.04.08			

**REGLEMENTARI URBANISTICE** 02A