

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2007**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE – C.A.VLAICU NR.14 “ , beneficiar SC EUROPE LOGISTIC SRL., proiect nr. 131/2007 elaborat de SC MG BUILDING DESIGN SRL .

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 48102 din \_\_\_\_\_ 2007 ;

-raportul nr. ad. 48102 din \_\_\_\_\_ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru  
- ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE – C.A.VLAICU NR.14, proiect nr. 131/2007 elaborat de SC MG BUILDING DESIGN SRL , beneficiar SC EUROPE LOGISTIC SRL ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ,indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE – C.A.VLAICU NR.14 - ,proiect nr. 131/2007 elaborat de SC MG BUILDING DESIGN SRL , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC EUROPE LOGISTIC SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

**PMA-S1-01**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad . 48102 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2007-

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE – C.A.VLAICU NR.14” beneficiar SC EUROPE LOGISTIC SRL ,proiect nr.131/2007 elaborat de SC MG BUILDING DESIGN SRL

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1076/19.04.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că realizarea acestui obiectiv va avea un efect pozitiv atât la nivel zonal cât și al orașului și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „ ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE – C.A.VLAICU NR.14 „, beneficiar SC EUROPE LOGISTIC SRL 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 48102 din 12.07..2007.

## RAPORT

Denumire proiect – PUZ –Ansamblu comercial, servicii și locuințe colective.

Adresa –C. A. Vlaicu nr.14

Beneficiar: SC EUROPE LOGISTIC SRL

Proiect nr.: 131/2007

Elaborat: SC MG Building Design SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1076 din 19.04.2007 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) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

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

Arhitect șef  
Ing. Irina Șterțl



Șef serviciu  
Ing. Mirela Szasz



# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **Ansamblu Comercial, Servicii si Locuinte Colective**  
Initiator: **SC Europe Logistic SRL**, Bucuresti, Str. Carol Davila 40  
Proiectant: **SC MG Building Design SRL**, Timisoara, Bv. Take Ionescu 51  
Amplasament: **Arad, Calea Aurel Vlaicu 14**  
Nr. proiect: **131/2007**  
Faza: **Plan Urbanistic Zonal**  
Data elaborarii: **Iunie 2007**

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone pentru comerț, servicii și locuire** pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de nord a acestuia, pe terenul aflat în proprietatea initiatorului SC Europe Logistic SRL.

Proiectul propune desfasurarea investitiei in doua faze:

1. Prima faza in care vor fi edificate ansamblul comercial si cladirea de servicii cu parcare aferenta acestora;
2. A doua faza in care pe latura vestica a amplasamentului este propus pe langa cele construite in prima faza, un complex rezidential. Locurile de parcare afectate prin aparitia zonei rezidentiale vor fi asigurate prin constructia unei parcuri multietajate.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și PUG-ul municipiului Arad:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad si Regulamentul de urbanism aferent UTR40 din cadrul caruia face parte si amplasamentul studiat;
- PUD „Complex comercial 2S+P+2-3E” - Calea Aurel Vlaicu 10-12, aprobat prin HCL 379/2006;
- PUD „Extindere complex comercial” - Calea Aurel Vlaicu 10-12; postate pe website-ul primariei pentru dezbatere publica;
- PUD „Complex comercial” - Calea Aurel Vlaicu 225-235; postate pe website-ul primariei pentru dezbatere publica;
- Ridicare topografica pentru zona studiata;

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificata si completata prin Legea 289/2006;
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul studiat se afla amplasat in nordul municipiului Arad, pe Calea Aurel Vlaicu 14, parte din amplasamentul fostei IMAR, societate aflata in restructurare. Zona este preponderent industrială avand in vedere prevederile actualului PUG, o industrie inasa anacronica astazi nu prin obiectul de activitate ci prin baza tehnologica si patrimoniala supradimensionata, depasita moral si fizic in raport cu dezvoltarile actuale. In acest sens au fost aprobate in ultimii ani o serie de noi documentatii de urbanism privind reconversia functionala a unor astfel de platforme industriale neperformante, categorie din care face parte si prezenta documentatie. Majoritatea acestora propun zone de comert, servicii si locuire venind astfel in intampinarea unei noi solicitari functionale, menita a creste gradul de confort urban si implicit a calitatii vietii locuitorilor sai. Amplasat la intersectia unor importante cai rutiere aradene, terenul prezinta reale oportunitati de valorificare a potentialului de care dispune, in spiritul celor amintite.

### **2.2 Incadrarea in localitate**

Amplasamentul se afla situat in intravilanul orasului, la intersectia dintre Calea Aurel Vlaicu si Calea 6 Vanatori, intr-o zona aflata in plina restructurare urbana. Cu acces la doua strazi principale, aflat in apropierea Garii, a Autogarii si a unor zone proaspat reconvertite in comert / servicii, situat de asemenea la mica distanta de centrul orasului si de principalele institutii de interes general, situl prezinta toate calitatile sub aspectul pozitiei si accesibilitatii pentru functiunea propusa.

Terenul este delimitat astfel:

- la nord de teren apartinand IMAR;
- la est de Calea 6 Vanatori;

- la sud de Calea Aurel Vlaicu;
- la vest de teren apartinand IMAR;

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Regimul climatic caracteristic Aradului este de tip continental moderat, cu influente ale climatului submediteranean. Temperaturile medii anuale sunt de 10°C. Iernile sunt blande si verile calduroase. Regimul precipitatiilor are o valoare medie anuala de 566mm/mp. Vanturile sunt conditionate de distributia formelor de relief, circulatia maselor de aer avand predominant o orientare de la sud la est.

Terenul studiat este in momentul de fata eliberat de constructiile si dotarile aferente ce au apartinut fostului IMAR. Conform studiilor preliminare, terenul se prezinta relativ plan si orizontal. Amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de acceleratia terenului  $a_g=0.16g$  si perioada de colt  $T_c=0.70$  sec.

### 2.4 Circulatia

Accesul pe parcela se poate face de pe ambele strazi ce delimiteaza amplasamentul. Sunt propuse noi accese pe parcela, conforme propunerilor de mobilare urbana. Un aspect important ce va fi pus in discutie la capitolul propuneri se refera la necesitatea semaforizarii unei intersectii in dreptul accesului principal dinspre calea Aurel Vlaicu. Transportul public este prezent in zona, in profilul Carii Aurel Vlaicu existand linie cale tramvai, respectiv trasee de autobuze ale Companiei de Transport Public Arad.

### 2.5 Ocuparea terenurilor

In acest moment aproape toate constructiile ce au apartinut platformei industriale sunt demolate. Pasul a fost realizat anterior acestui studiu si prefigura oarecum tendinta normala de reconversie functionala a zonei. Terenul este astfel liber de constructii si la dispozitia initiatorului de a propune o remodelare urbana in acord cu necesitatile actuale cu respectarea regulamentelor in vigoare. Procesul de desfiintare a fondului construit continua pana la eliberarea completa a amplasamentului. In acest sens se va verifica respectarea documentatiilor de desfiintare aprobate atat in ceea ce priveste constructiile supra- si subterane cat si a dotarilor aferente acestora ce au fost sau mai urmeaza a fi demolate.

### 2.6 Echipare edilitara

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv in imediata vecinatate a acestuia fiind prezente retele de alimentare cu apa si canalizare, retele de gaz, electricitate si termoficare. Parte din aceste trasee existente momentan pe terenul initiatorului prezentei documentatii sunt propuse a fi deviate si re-pozitionate pe domeniul public. Prezenta faza de avizare a acestor propuneri initiaza de fapt o analiza preliminara pentru stabilirea capacitatii retelelor existente in zona de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi intraga zona. Asadar analiza finala asupra acestor probleme va fi intocmita in faza finala de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, aceasta etapa fiind una intermediara.

## **2.7 Probleme de mediu**

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosință în trecut, în principal industrie nepoluantă. În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de comerț, servicii adiacente celei de locuire, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalul pluvial orasenesc.

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe cele două cai rutiere, respectiv Calea Aurel Vlaicu și Calea 6 Vanatori. Nu sunt evidențiate valori de patrimoniu, potențial balnear sau turistic necesare a fi protejate în zona.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul din zona studiată este proprietate privată. Primăria Municipiului Arad ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Reconversia funcțională din zona industrială în zona de comerț, servicii și locuire se înscrie în strategia locală de a răspunde unei necesități urbane a ultimilor ani. Ca dovadă sunt numeroasele documentații de urbanism de acest tip aprobate de către Consiliul Local Arad. Mai mult decât atât, chiar zona în cauză se conturează a se transforma într-un puternic centru mixt în care se vor îmbina optim centrele comerciale ce oferă servicii de înaltă calitate, centrele financiar-bancare și de birouri tip clasă A cu complexe rezidențiale moderne. Astfel sunt deja aprobate reconversii funcționale pe Calea Aurel Vlaicu 10-12, lângă Autogara, și este în fază de elaborare un important complex rezidențial în vecinătatea nord-vestică a amplasamentului studiat iar lista poate continua.

### **3.2 Prevederi ale PUG**

Amplasamentul face parte din UTR 40, subzona funcțională I40 destinată industriei. Prezenta documentație propune o reconversie a zonei în funcțiune destinată comerțului, serviciilor și

locuirii, cu toate reglementarile ce decurg din acestea. Proiectul va fi corelat cu studiile de urbanism aflate in derulare atat de catre beneficiari privati cat si cu cele initiate de autoritatile locale atat in ceea ce privesc functiunile cat si noile cai de comunicatie sau a modului de rezolvare a unor conflicte de trafic. De asemenea se vor asigura toate elementele necesare protectiei mediului inconjurator.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata nu prezinta elemente speciale sau potential balnear in masura a fi valorificate in vreun fel. Fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune o asanare completa a sitului si o re-structurare a spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie intercalate armonios in functiunea propusa, in spiritul legislatiei in domeniu aflata in vigoare.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

In cadrul proiectului sunt propuse cateva elemente necesare modernizarii circulatiei perimetrare, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta precum si a locurilor de parcare aferente ansamblului mixt. Proiectul este structurat in doua faze de dezvoltare: o prima faza in care amplasamentul va fi ocupat numai de cladirile destinate ansamblului comercial respectiv cel de servicii cu parcare aferenta acestora si o a doua faza in care pe latura vestica este propus suplimentar celor amintite, un complex rezidential, iar locurile de parcare sa fie asigurate in cadrul unei constructii multietajate. In acest sens, pe parcela sunt propuse 3 racorduri la drumurile publice dupa cum urmeaza:

- pe Calea Aurel Vlaicu, la limita de proprietate cu IMAR se propune o intersectie semaforizata care sa deserveasca atat zona studiata in prezenta documentatie cat si cea aflata in curs de elaborare in zona invecinata;
- pe Calea Aurel Vlaicu, la aproximativ 180 m de la intersectia cu Calea 6 Vanatori pentru strict accesul respectiv iesirea din incinta studiata; acest racord este propus numai cu banda de intrare – dreapta, respectiv iesire – dreapta, cu benzile de accelerare si decelerare aferente. Acest acces este de fapt pozitionat in dreptul delimitarii zonei rezidentiale de cea de comert / servicii propusa in faza II;
- pe Calea 6 Vanatori, la limita de proprietate cu IMAR se propune o intersectie in T care va deservi ambele proiecte de urbanism aflate in derulare, adica cel in cauza si cel initiat de IMAR; aceasta intersectie se va realiza pe amplasamentul actualului acces dinspre Calea 6 Vanatori.

Parcagele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. De asemenea se vor dimensiona optim circulatiile pietonale si conditiile speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute de normativ.

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

- Funcțiunea propusa zonei studiate va fi **comerț, servicii și locuire**;



- Suprafata de teren studiată va fi zonificată astfel:
  - Zona de comerț si servicii cu regim de înălțime maxim P+3E;
  - Zona de comerț si servicii cu regim de înălțime maxim P+15E;
  - Zona rezidentiala (faza II) cu regim de înălțime maxim S+P+15E;
  - Zona de parcaje, platforme și alei în incintă cu regim de înălțime maxim P+3E;
  - Zona circulației auto si acces în zonă;
  - Zona spații verzi și spații verzi de aliniament.

**Bilant teritorial raportat la propunerea de mobilare:**

BILANTUL SUPRAFETELOR - etapa 1					
	Existent	%		Propus	%
Suprafata totala de teren:	80.860 mp	100%	Suprafata totala de teren:	80.860 mp	100%
Suprafata construita la sol:	0 mp	0%	Suprafata construita la sol maxim:	56.602 mp	70 %
Suprafata drum acces, parcaje, trotuare:	0 mp	0%	Suprafata drum acces, parcaje, trotuare minim:	20.215 mp	25%
Spatii verzi	0 mp	0%	Spatii verzi minim:	4.043 mp	5%
POT / CUT	0 % / 0		POT maxim / CUT maxim	70 % / 4	

BILANTUL SUPRAFETELOR - etapa 2					
	Existent	%		Propus	%
Suprafata totala de teren:	80.860 mp	100%	Suprafata totala de teren:	80.860 mp	100%
Suprafata construita la sol maxim:	56.602 mp	70 %	Suprafata construita la sol maxim:	56.602 mp	70 %
Suprafata drum acces, parcaje, trotuare minim:	20.215 mp	25%	Suprafata drum acces, parcaje, trotuare minim:	16.172mp	20%
Spatii verzi minim:	4.043 mp	5%	Spatii verzi minim:	8.086 mp	10%
POT maxim/ CUT maxim	70 % / 4		POT maxim / CUT maxim	70 % / 4	

**Indici urbanistici**

Pentru zona de comerț, servicii și locuire, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 70 %**

**CUT max = 4**

Sunt propuse 2 regimuri maxime de inaltime zonificate conform plansei de reglementari urbanistice si anume **P+3E** pentru o zona de comerț / servicii si **S+P+15E** pentru a doua zona de comerț / servicii, respectiv cea rezidentiala.

**Reglementări – configurare spațială**

Terenul va fi ocupat gradat, construcțiile realizându-se în etape. Se vor rezerva zone speciale pentru spatii verzi și dotari tehnico-edilitare. Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați,

vizitatori și pentru aprovizionare. In prima faza se propune o platforma de parcare care sa deserveasca intreg ansamblul comercial si servicii urmand ca in doua faza locurile de parcare afectate de complexul rezidential sa fie suplinite de constructia unei parcuri multietajate P+3E.

#### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele: amplasarea construcțiilor față de limita sudica a parcelei se va face cu respectarea unei retrageri minime de 15m. Distanțele recomandate ale clădirilor față de celelalte limite ale parcelei sunt de minim 5m. Distanțele între clădiri vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

#### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul "Situatie existenta". Trebuie mentionat faptul prezenta documentatie are rolul de a initia consultarile cu furnizorii de utilitati si de a obtine un acord de principiu cu privire la investitiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal. Se vor realiza devierile sau eliberarile de amplasament pentru retelele ce afecteaza parcela aflata in studiu si se propune amplasarea acestora pe domeniul public. In faza urmatoare se vor obtine Certificate de Urbanism in baza carora sa poata fi elaborate documentatiile tehnice necesare obtinerii Autorizatiilor de Construire pentru fiecare domeniu in parte.

Un necesar estimativ de consumuri este prezentat in cele ce urmeaza:

1. Electricitate:  $P_i=6$  MW;
2. Gaz: 500 Nmc/h;
3. Canalizare menajera: 70 mc / zi
4. Canalizare pluviala: 600 l/s
5. Alimentare cu apa potabila: 10 l/s
6. Alimentare cu apa rezerva PSI: 25 l/s

#### **Apa – canal - pluviale**

Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de apa potabila si se vor asigura surse pentru refacerea rezervelor de incendiu. Apele uzate menajere vor fi descarcate diferentiat, in functie de provenienta acestora si trecute corespunzator prin separatoare pentru asigurarea calitatii cerute prin normativ NTPA 002. Nu vor exista ape uzate tehnologice. Apele pluviale de pe constructii, considerate conventional curate se vor descarca in canalul pluvial municipal, cu acceptul regiei de profil. Apele pluviale de pe platforme vor fi trecute prin separatoare de uleiuri si produse petroliere inainte de preluarea acestora in sistemul de canalizare.

**Alimentare cu energie electrica si telefonie**

Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrica ce va deservi ansamblul mixt propus. Lucrarile necesare presupun intr-o prima faza intocmirea unui studiu de solutie de catre Electrica Arad dupa care intocmirea proiectului tehnic si executia lucrarilor de extinderi, bransamente, etc. Obiectivul se va putea racorda la reseaua de telefonie in baza unei comenzi lansate furnizorului acestui tip de servicii si a proiectelor tehnice intocmite ulterior.

**Gaze naturale**

Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de gaze naturale. Principali consumatori vor fi arzatoarele cazanelor de la centralele termice ce vor deservi toate tipurile de functiuni propuse.

**3.7 Protectia mediului**

Prezenta documentatie de PUZ raspunde astfel si din punct de vedere al protectiei mediului prin reconversia unei zone industriale intr-o zona adaptata mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonală propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, in contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private cu apărarea interesului public".

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

**Apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002). Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC – KG se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate epurate vor fi evacuate cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002. In zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dat fiind

potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de nămol și separator de hidrocarburi.

Apele uzate rezultate de la instalațiile interioare, după epurare, sunt dirijate spre canalul colector proiectat, urmând a fi descarcate în canalizarea municipiului Arad. Vor fi generate ape uzate din surse menajere. Nu există ape uzate de tip tehnologic. Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alti compuși specifici. Aceste ape vor fi epurate înainte de descarcarea lor în canalul colector. De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipata cu separatoare de namol si hidrocarburi înainte de descarcarea în canalizarea incintei. Vor fi intrunite astfel conditiile prevazute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

### **Aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier. Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor (cladiri cu destinație comercială, servicii și locuire) sunt:

- Surse stationare nederijate - nu există.
- Surse stationare derijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanti specifice arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NO<sub>x</sub>).
- Surse mobile – autoturismele si autoutilitarele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi nearsa C<sub>m</sub>H<sub>n</sub>, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcuri.

Din datele prezentate se evidențiază că emisiile atmosferice înregistrate pentru zona studiată sunt în principal gaze de ardere de la instalații de mică sau medie putere (asimilabile instalațiilor rezidențiale) care utilizează pentru ardere gaz metan. Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere – operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară". Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- realizarea unor zone verzi de protecție;
- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006. Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC

### **Solul**

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea unei platforme betonate pentru zonele de încărcare/descărcare marfă,
- c) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- d) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

### **Zgomotul și vibrațiile**

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

### **Radiațiile**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

### **Managementul deșeurilor**

Rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere;
- Deșeuri de ambalaje;

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului și cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipienți cu această destinație si sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit

imprastierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Nu este aplicabilă legislația națională sau comunitară în domeniu.

### **Protecția calității apelor**

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus (stație de epurare proprie, separator de produse petroliere). Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente. Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusă prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al Primăriei Arad. Obiective de utilitate publică sunt: rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

### **3.9. Protecția Civilă**

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.

Potrivit legii, se vor realiza adaposturi de protecție civilă la cladiri care au o suprafață construită, la sol, mai mare de 150 m2 și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:

- a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
- b) clădiri pentru activități financiar-bancare;
- c) clădiri pentru afaceri și comerț;
- d) clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă;
- e) clădiri pentru activități de ocrotire a sănătății și de asistență socială;
- f) clădiri pentru activități industriale și de producție;
- g) clădiri pentru activități turistice, destinate cazării;
- h) clădiri și construcții speciale pentru transporturi;

- i) clădiri și construcții speciale pentru telecomunicații;
- j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje."

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

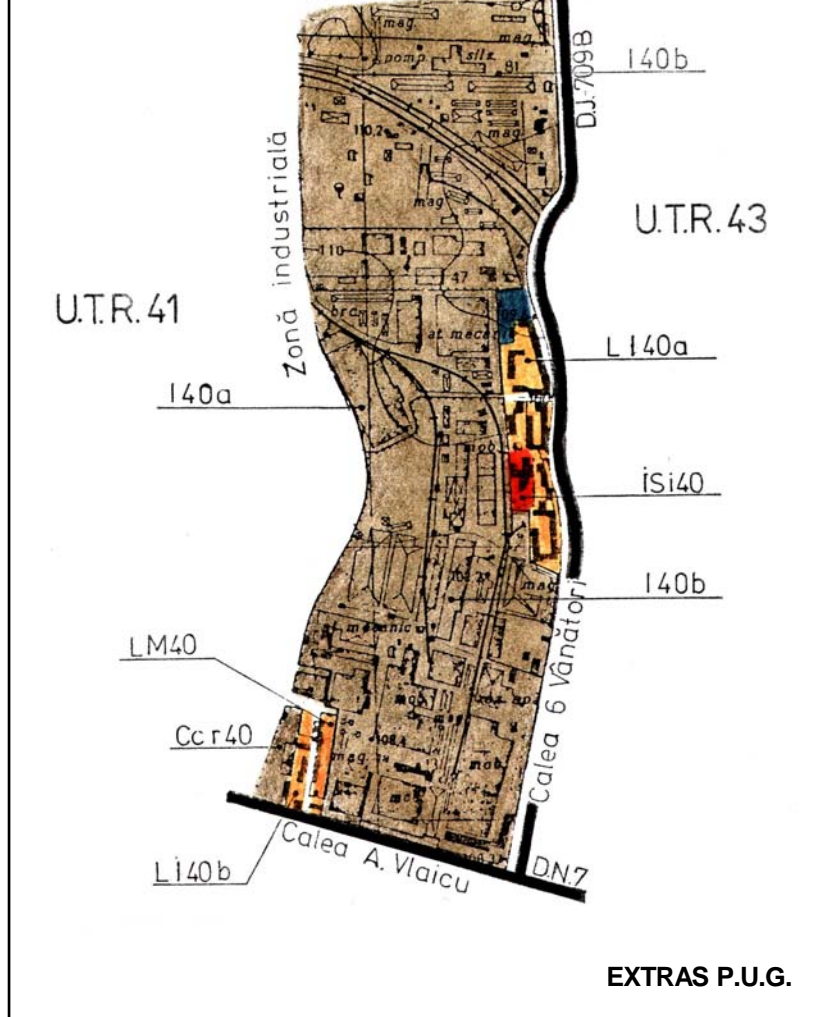
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit  
arh. Cristian Costache

Verificat,  
arh. Laura Marculescu

**UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 40**

U.T.R.53  
Zona verde protecție

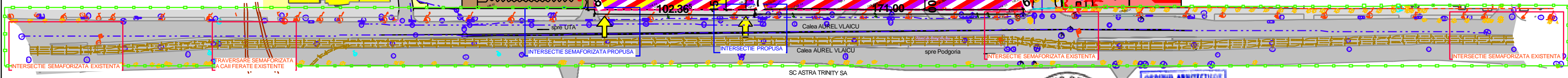
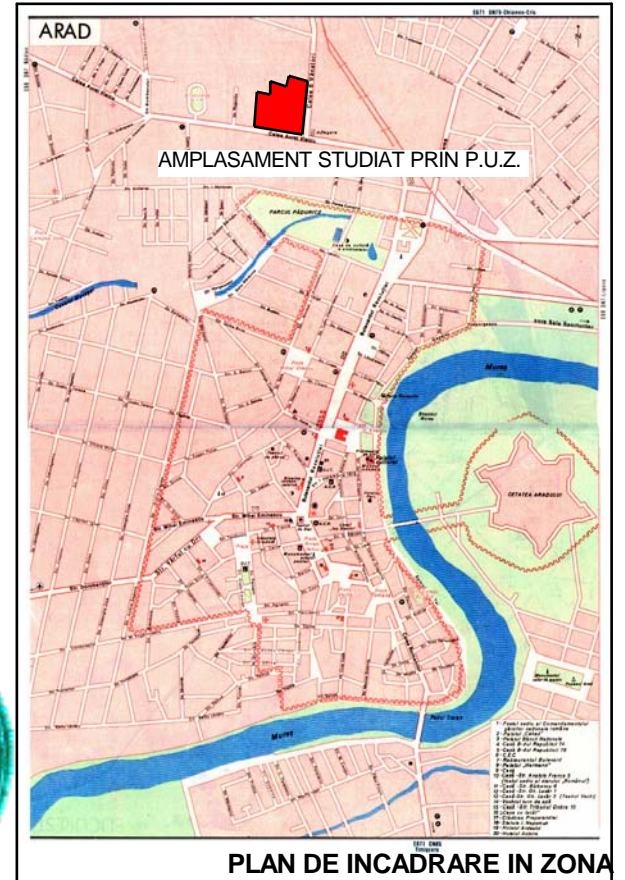
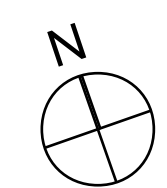


**BILANTUL SUPRAFETELOR - etapa 1**

	Existent	%	Propus	%
Suprafata totala de teren:	80.860 mp	100%	80.860 mp	100%
Suprafata construita la sol:	0 mp	0%	56.602 mp	70 %
Suprafata drum acces, parcaje, trotuare:	0 mp	0%	20.215 mp	25%
Spatii verzi	0 mp	0%	4.043 mp	5%
POT / CUT	0%/0		POT maxim / CUT maxim	70 % / 4

**BILANTUL SUPRAFETELOR - etapa 2**

	Existent	%	Propus	%
Suprafata totala de teren:	80.860 mp	100%	80.860 mp	100%
Suprafata construita la sol maxim:	56.602 mp	70 %	56.602 mp	70 %
Suprafata drum acces, parcaje, trotuare minim:	20.215 mp	25%	16.172mp	20%
Spatii verzi minim:	4.043 mp	5%	8.086 mp	10%
POT maxim/ CUT maxim	70 % / 4		POT maxim / CUT maxim	70 % / 4



**LEGENDA**

	LIMITA DE PROPRIETATE
	ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
	ZONA INDUSTRIALA
	ZONA DE LOCUINTE SI SPATII ANEXE REGIM DE INALTIME P - P+4
	ZONA SERVICII PUBLICE
	ZONA DE SERVICII PUBLICE SI INDUSTRIE

	DRUMURI, TROTUARE SI SPATII VERZI DE UTILITATE PUBLICA
	LINII DE TRAMVAI EXISTENTE
	LINII DE CALE FERATA EXISTENTE
	DELIMITARE A ZONEI PROPUSE CU REGIMDE INALTIME P+15
	DELIMITARE A ZONEI PROPUSE CU REGIMDE INALTIME P+3
	RETRAGERE MINIMA A CONSTRUCTIILOR DE LA LIMITA DE PROPRIETATE
	ZONA PROPUISA PENTRU IMPLANTAREA CONSTRUCTIILOR IN ETAPA 1

	ZONA PROPUISA PENTRU IMPLANTAREA CONSTRUCTIILOR IN ETAPA 2
	PROPUNERE ZONA DE COMERT, SERVICII PUBLICE, DRUMURI SI PLATFORME
	PROPUNERE ZONA DE LOCUIRE , COMERT SI SERVICII PUBLICE, DRUMURI SI PLATFORME
	ACCESSE PROPUSE IN INCINTA



PROIECTANT GENERAL:  
**MG BUILDING DESIGN S.R.L.**  
RO-300070 Timisoara, bv. Take Ionescu 51  
J35 / 1380 / 1997, R10087730  
TEL. 0256 - 499273; FAX 0256 - 281283

SEF PROIECT	ARH.CRISTIAN COSTACHE
PROIECTAT	ARH.BIANCA LUCA
VERIFICAT	ARH.LAURA MARCULESCU

DENUMIRE PROIECT:  
**P.U.Z. - ANSAMBLU COMERCIAL, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**  
Jud. Arad, Mun. Arad  
Calea Aurel Vlaicu, nr. 14

NR. PROIECT:	<b>131</b>	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	SCARA: <b>1:2000</b> NR. PLANSA: <b>02A</b>
FAZA:	<b>P.U.Z.</b>		
DATA:	<b>21 Iunie 2007</b>		

BENEFICIAR:  
**S.C. EUROPE LOGISTICS S.R.L.**  
str. Carol Davila, nr. 40, sector 5,  
Bucuresti