

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Parc logistic,dotări,prestări servicii – DN.7 – DJ CURTICI “ , beneficiar SC ACTUAL EXTRA SRL., proiect nr. 8/2007 elaborat de B.I.ARH.DARIDA IOAN.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 43181 din 29.06 2007 ;

-raportul nr. ad. 43181 din 29.06 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru - Parc logistic,dotări,prestări servicii – DN.7 – DJ CURTICI - proiect nr.8/2007 elaborat de SC ACTUAL EXTRA SRL ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 2000 ;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic De Detaliu – Parc logistic,dotări,prestări servicii – DN.7 – DJ CURTICI - elaborat de B.I.ARH.DARIDA IOAN ,proiect nr.8/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC ACTUAL EXTRA SRL est 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 . 43181 /Ao/29.06 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Parc logistic dotări, prestări servicii – DN.7 –DJ CURTICI” beneficiar ACTUAL EXTRA SRL , proiect nr.8/2007 elaborat de B.I. ARH. DARIDA IOAN.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 559/13.03.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că realizarea acestui obiectiv va avea un efect pozitiv atât la nivel zonal cât și al orașului prin dispariția unui teren viran adiacent intrării în Arad, crearea de noi locuri de muncă , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Parc logistic ,dotări,prestări servicii – DN.7 – DJ CURTICI „ beneficiar SC ACTUAL EXTRA SRL ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr 43181 din 29.06..2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUD –Parc logistic,dotări,prestări servicii.
Adresa – DN7 -DJ CURTICI
Beneficiar: SC ACTUAL EXTRA SRL
Proiect nr.: 8/2007
Elaborat: B.I.ARH. DARIDA IOAN

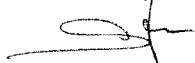
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.559 din 13.03.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu,indicativ GM 009-2000 .

În aceste condiții considerăm că 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) 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 transparență decizională.

Arhitect șef
Ing. Irina Șterțl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



pr. n°: 8/2007
 faza: P.U.D
 beneficiar: S.C. ACTUAL EXTRA SRL
 den. pr.: Parc logistic, dotări, prestări,
 servicii DN7 – DJ Curtici

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Parc logistic, dotări, prestări, servicii DN7 – DJ Curtici
- Număr proiect: 8/2007
- Faza: P.U.D.
- Beneficiar: S.C. ACTUAL EXTRA SRL

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor legale de amplasare pe terenul din Arad – str. Ovidiu (DN7 – centura Nord) – colț cu DJ Arad – Curtici 709 B, latura Nord-Vest, pe un teren de ~110 m (Est-Vest) + ~640 m (Nord-Sud) adiacent ambelor drumuri a 3 module funcționale.

A – dotări, servicii, prestări (partea Sud)	S = 16.030 mp
B – parc logistic, dotare, servicii specifice	S= 2.300 mp
C – servicii, prestări, laboratoare, producție și montaj echipamente, diverse etc.	S = 21.500 mp

Pe acest teren de 70.286 mp se propune conform C.U. nr.559/19.01.2007 al P.M.Arad și a temei de proiectare elaborată de beneficiar, amplasarea acestor construcții.

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

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

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

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

- a) Prevederile P.U.G. al Municipiului Arad și a Regulamentului de urbanism aferent (ambele aprobate prin HCLM) teren limitrof Sud, subzonă pentru construcții și servicii.
- b) Tema de proiectare pentru reactualizare P.U.G.
- c) Pr.36025 – Extindere zona industrială Nord, zona 3, S3B.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Construcțiile A, B, C – se propun în incinta proprietate de 70.286 mp, cu front la DJ Curtici 709 B 650,0 m, respectiv 110,40 m la Sud – DN7 centura, paralele cu strada, pe un teren ce este liber de construcții dar traversat de următoarele rețele:

1. LEA 110 kV Est-Vest la mijlocul terenului (~240 m DN7);
2. LEA 110 kV 40,00 Nord de 1
3. LEA 20 kV, e dinspre Sud-Vest trece sub 1, 2 și la 60 m Vest de 2 traversează Est-Vest incinta
4. LEA 20 kV pe latura Sud, ~16 m de DN7, paralel;
5. LEA 20 kV continuare spre Nord 4, ~14,00 m de DJ Curtici
6. LEA 20 kV la colțul ud al incintei, venind din Sud-Vest spre Est la 12,00 m de DN7.

Subliniem – 4,5 și 6 au un punct de conexiune, inflexiune lângă DN7, celelalte (1,2,3) sunt Est-Vest la mijlocul incintei, tot pe relația Nord-Sud, la 24,00 m de DJ sunt stâlpii abandonați ai rețelei de telefonie (11 buc,

B.A., ~6,00 m înălțime, iar la limita terenului spre DJ, ~6,00 m de ea este o conductă de gaze ce merge la Șofronea (13 răsuflători).

Lângă intersecția DN-DJ se găsește un cămin de apă rece (racord apă spre Curtici) respectiv 2 supratraversări DJ-DN cu magistrala de termoficare ce merge la platforma industrială Vest.

Terenul incintă cu propuneri de 70.286 mp se învecinează:

- Nord – teren agricol, ~140 ml
- Est – DJ 709 B Arad-Curtici ~650 ml
- Vest – teren agricol ~560 ml
- Sud – DN7 (centura Nord) ~110 ml

de frontul unui trapez foarte alungit, relativ plat, cu stabilitatea asigurată, cu o mică denivelare la Nord – canal – fără construcții.

Este compus din 3 parcele:

167.1573/1 = 15.786,08 mp Est, adiacent DJ

167.1573/2 = 19.999,8 mp mijloc

167.1573/3 = 34.499,86 mp, latura Vest

Total 70.286,74 mp, rotund 70.286 mp ce constituie incinta cu propuneri.

Zona studiată este mult mai mare –167.600 mp și cuprinde terenurile de la Est, Vest, Nord; cea din Sud – DN nu face obiectul studiului, deci pe ea nu se fac propuneri.

4.2. Analiza fondului construit

După cum s-a specificat pe terenul studiat de 70.286 mp nu există construcții. În zonă se găsește (pe lângă LEA cap.4.1.):

- Sud – DN7, 2 benzi asfaltată + intersecția str. Calea 6 Vânători – DJ Curtici. Nu se propun racorduri sau legături cu DN
- Nord – teren agricol
- Est – DJ 709 B, apoi teren agricol cu 2 Nord:
 - clădire Parter, dotare la ~60,0 m de DN
 - siloz la ~340 m Nord de DN

Ambele cu acces carosabil din DJ + racorduri utilități (gaz, apă, electrice etc.) ele nu influențează propunerile din P.U.D.

În zona studiată nu sunt monumente de arhitectură și nici zone protejate; practic, toate clădirile adiacente – de amplasamentul studiat sunt realizate după 1996, pe baza prevederilor P.U.G. Municipiu Arad (avizat în 1995 prin HCLM) extravilan și comerț pentru această „intrare Nord” a municipiului.

4.3. Analiză geologică

Date preliminare

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, pentru fazele următoare de proiectare (PE, DE) se va întocmi un studiu geotehnic.

Pentru stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat un foraj geotehnic (ce va fi refolosit și pentru întocmirea studiului geotehnic) și întocmit Referatul Geotehnic.

4.3.1. Introducere

Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la: PUD și Construcții Zona Industrială Nord-Extindere Arad.

Cercetarea terenului de fundare s-a făcut cu un foraj manual \varnothing 8 5/8, până la adâncimea de 5,00 m.

Conform Ordinului Nr=1216, Normativ privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare - Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic redus, vecinătățile sunt fără riscuri.

4.3.2. Date generale

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad Zona Industrială Nord - Extindere.

Geomorfologic terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

4.3.3. Geologia zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formată prin scufundarea unui masiv cristalin-hercinic.

Fundamentul depresiunii Panonice, este alcătuit din formațiuni cristalin-eruptive, iar pe acestea s-au depus formațiunile sarmațiene, panonice și cuaternare.

Cuaternarul în Depresiunea Panonică, are o grosime de 250 m, începând de la suprafață, fiind alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificația încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape.

Însăși localitatea Arad, este așezată pe conul de dejecție a râului Mureș, care este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de strate de argile și prafuri argiloase.

Formațiunile care apar în zona amplasamentului, sunt de vârsta cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrișuri și nisipuri, iar local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prăfoase nisipoase au compoziția mineralogică constituită din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmorillonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspați=2-3%, CaCO₃=5-9%.

Compoziția chimică pe zăcământ este: SiO₂=64,1%, Fe₂O₃=6,7%, Al₂O₃=14,4%, CaO=2,14%, MgO=1,1%, Na₂O=1,13%, K₂O=1,27%, CaCO₃=1,8%.

4.3.4. Hidrologia zonei

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, fiind aflat la distanță medie de râul Mureș, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă, a nivelului apelor râului Mureș și totodată și de cantitățile de ape pierdute din rețelele subterane ce transportă aceste ape.

Conform macrozonării seismice după Normativ P100-92, localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu „D” căreia îi corespund: $k_s=0,6$ și $T_c=1,0$ sec.

Adâncimea de îngheț-dezgeț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

Stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice.

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura are grosimea de 1,00 m iar până la adâncimea de 3,60 m, un complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui, plastic-consistent, iar până în baza forajului s-a interceptat un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui, saturat de îndesare medie.

4.3.5. Apa subterană

A fost interceptată la adâncimea de 1,70 m, în forajul efectuat (luna octombrie 2006).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,20 m față de nivel teren actual.

4.3.6. Concluzii și recomandări

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la capitolul 4 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare se desprind următoarele aspecte mai importante.

Construcțiile în regim de P-P+2 se vor funda la adâncimea de 1,20 m, -1,50 m fără subsol.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru $b=1,00$ m și D_f indicată este: $P_{conv.}=220$ kPa, -2,70 kPa, după Zola.

Înainte de turnarea betonului, terenul de fundare de pe amplasament va fi avizat de către geotehnician.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „D” ($K_s=0,16$ și $T_c=1,0$ s), iar adâncimea de îngheț-dezgeț este de 0,75 m. CTN=109,45 DN, 109,15 centru, 106,38 la Nord, adiacent canal.

4.4. Căile de comunicații

- DN7 (centura Nord Arad, str. Ovidiu) 2 benzi, cat.III, asfaltat ce face legătura:
 - spre Est Deva (Oradea) Sibiu, București
 - spre Vest – Nădlac, Viena

- DJ 709B Arad-Curtici, 2 benzi, cat.III, asfaltată leagă Arad (prin Calea 6 Vânători) de Șofronea, Curtici (22 km).

Intersecția celor 2 drumuri nu este semaforizată, în plus prezența CF Arad-Curtici, Oradea la ~40 m Est blochează deseori traficul pe DN, îngreunând și relația rutieră spre Curtici.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației terenului necesar.

Pentru o judicioasă amplasare a celor 3 module și corecta relație cu forma și configurația parcelelor ce formează terenul, se propune:

- modul A, latura Sud, $\sim 186 \times 86 = 16.030$, la 34,00 m limita proprietate Sud și 20,00 m Est, 4,00 m Vest, P-P+2;
- modul B, central între zona de protecție a LEA 2 – LEA 3 $\sim 30 \times 76 = 2.300$ P+2-5;
- modul C, latura Nord, $\sim 280 \times 30 + 240 \times 54 = 8.400 + 12.960 = \sim 21.500$ mp.

Între ele clădirile au distanța maximă 84 A-B și 22 B-C pe latura Vest și Nord se prevede un spațiu de minim 4,00 m pentru acces carosabil accidental.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate

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

- dezafectare stâlpi beton latura Est (telefonie abonată);
- îndepărtarea stratului vegetal;
- lucrări de nivelare, implanturi locale;
- săpături pentru fundații continue sau izolate;
- sprijiniri, cofrări, armări, turnări betoane și fundații;
- stâlpi din beton armat;
- grinzi și planșee din beton armat;
- învelitoare ferme metalice;
- închideri și învelitori panouri termoizolante;
- compartimentări ușoare, zugrăveli, placaje;
- tâmplărie interioară și exterioară Al, geam termopan;
- instalații interioare – apă, electrice, telefonie, climă etc.;
- centrală termică pe gaz pentru încălzire și A.C.M.; chiller;
- racordarea la utilitățile stradale;
- sistematizare verticală, racorduri la DJ 709B: drumuri conform P.U.Z., platforme, parcaje;
- plantații, spații verzi, amenajări exterioare;
- împrejuriri neopace către DN și DJ

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

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Conform datelor furnizate de beneficiar – memorii și plan – construcțiile propuse prezintă următoarele caracteristici:

A – clădire P-P+2 (dotări, servicii, prestări, comerț cu activități conexe etc.) cu $A_c=16.300$ $A_d=38.000$, $V_c=190.000$); nu se prevede subsol, cifrele sunt maxime, minim 60% A_c $H_{atic,max}=18,00$; se poate compartimenta în module funcționale de minim, 760 mp A_c .

B – clădire P-P+3-4 (birouri, incubator afaceri, spații de închiriat, administrația incintei etc.) $A_c=2.300$; $A_d=6.900$, $V_c=20.850$; $H_{atic}=20,00$; coama 23,00 m.

C – clădire P-P+1-2 parțial (pentru prestări, servicii, montaj subansambluri și ansambluri electronice, mecanică fină, birouri, anexe, expunere, recepție etc. $A_c=21.900$, $A_d=48.000$, $V_c=224.000$; $H_{atic}=18,00$; cifrele sunt maxime, nu se prevede sub 60%.

După cum s-a specificat, aceste cifre sunt maxime, suprafețele funcționale și proporția dintre funcțiuni se va stabili la A_c , inclusiv compartimentarea sau separarea, după caz subcompartimentelor.

În toate cazurile se va respecta NP118/99.

Lista cu activitățile preconizate este redată în P.U.Z. Zona Industrială Nord.

Finisajele, imaginea arhitecturală etc. sunt cele specifice tipului de funcționalitate, dar fără a elimina "personalitatea" distinctă a fiecărei clădiri.

Eventualele sigle, simboluri, elemente tehnologice pot avea max. 24,00 m, poziționate pe latura Sud, dar în incintă. Fiecare clădire dispune de parcaje personal + clienți și platforme pentru acces și expunere.

Funcțiunea conduce la modul de organizare a spațiului, se prevăd și grupuri sanitare, birouri, spații tehnice, zonă recepție și zonă livrare etc.

Subliniem faptul că totalul persoanelor ce se găsesc în clădiri poate depăși 1,50 după finalizare, deci vor exista spații cu aglomerări de persoane. Se respectă prevederile nr.NP51/2001 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

La ambele clădiri se vor asigura calitatea și structural respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, se propune o modulară plecând de la 6×6 la 18×24 m, în funcție de destinație.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate.

- beton
- oțel beton
- tâmplărie cu geam termopan, perete cortină
- panouri metalice sau Al tristrat, izolate
- profile oțel
- placări, zugrăveli, vopsitorii
- echipamente, instalații, fittinguri etc.

Structura propusă este din cadre b.a. sau metal pe fundații b.a.; grinzi și planșee b.a. sau metal, cu învelitoare metalică pe ferme metal, dimensionate corespunzător pentru asigurarea rezistenței și stabilității clădirilor pe toată durata normală de existență, ele se vor stabili la P.A.C.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în:

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

Subliniem faptul că în incinte rămân și terenuri cu destinație de zone verzi, grupate către latura S, adiacentă DN și între clădiri central + Est + DJ 709B.

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în:

- Categoria de importanță – normală „C” H.G.
- Clasa de importanță III P102/92
- Zona seismică de calcul D ($K_s=0,16$; $T_c=1,00$) P100/2006
- Grad rezistență la foc II-II P118/99
- Risc de incendiu la A, B – redus sau mediu, mare; conform P118/99 și funcțiuni concrete, autorizată la A.C.

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

În ambele clădiri există rețele de apă – caldă și rece – ce deservește grupurile sociale pentru clienți, respectiv personal. Specificul activității – nu impune rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.) și nici nu se creează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contact cu mărfurile neutre, ambalate cu destinație igienico-sanitară deci garantat fără pericol la sănătatea oamenilor. Subliniem faptul că nu se produce nimic toxic, periculos aici iar toate materialele destinate utilizării, vânzării sunt omologate în România.

5.1.7.2. Sănătatea oamenilor

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

Toate spațiile în care lucrează sau au acces oameni sunt încălzite, ventilate, iluminate natural sau artificial, (în funcție de tipul de activitate). Similar cu cele din Zona Industrială Nord – Refacere – Aviz mediu

5.1.7.3. Protecția mediului

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

Subliniem faptul că în incintă numai 57,3% din suprafață este destinată clădirii iar la A, B, C se desfășoară în exclusivitate aceeași activitate deci nu apar deșeurile periculoase.

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

5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

– Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate comercială ce vinde-repară, produce fără nici un risc toxic sau similar) respectiv depozitează temporar aceste produse.

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de apă-canal al Municipiului. Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei; consumurile de apă deci și deversările sunt modeste, neexistând capacități productive.

– Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei (C.F. sau DN);
- emisii de gaze: centralele pe gaz natural sunt echipate cu utilaje omologate în care emisiile în atmosferă sunt sub limitele permise.

Circulația auto în incintă este foarte redusă (aici autoturismele staționează pe perioada descărcării sau cumpărăturilor) raportată îndeosebi la traficul din DN7.

Specificăm că atât pe latura Est DJ cât și S (DN) se prevăd plantații de aliniament pentru a proteja zona studiată de zgomotul exterior; similar între incinte se creează spații verzi.

5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

5.1.7.3.3. Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zonă și dirijate către stația de epurare; menționăm că ele sunt în cantități mici, conform STAS.

5.1.7.3.4. În incintă – ca și în tot orașul – deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate – HCLM 76/2001 – în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate

la rampa municipală de gunoi) rampă ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A.

Practic, aceste „deșeurii” sunt:

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

- 5.1.7.3.5. Deșeurii industriale nu sunt, nu există activitate productivă de unelte sau utilaje ci numai montaj aparatură și instrumente de precizie, se depozitează și comercializează numai produse finite ambalate (nu în vrac) sau se prestează servicii (reparații, liesing, vânzare).
- 5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații e aliniament spre Est și S + precum și spații verzi amenajate în incintă.
- 5.1.7.3.7. Terenuri degradate nu sunt în zonă și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.
- 5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.
- 5.1.7.3.9. Disfuncționalitățile din zonă sunt prezentate detaliat la cap. 7.3., subliniem expres faptul că realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce aceste disfuncționalități. Lista cu activitățile preconizate este la cap.5.1.3.

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

1. Caracteristicile planului:

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

b) planul de utilizare a terenului liber de 70.286 mp este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – subzonă construcții pentru servicii, prestări, comerț.
- P.U.Z. platforma industrială Nord-Extindere, zona 3 – S3B și cu situația de fapt a zonei în care încă nu există unități productive, de prestări, comerț etc.

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

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

Activitățile preconizată se încadrează în COD CAEN. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

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

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

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

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

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

c) exclus, e la o distanță de peste 18 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a).

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

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

Incinta dispune de rezervă proprie de apă incendiu, inclusiv stație de pompare proprie, conform aviz.

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

– nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă; nu există caracteristici naturale speciale;

– nu este posibilă depășirea standardelor sau valorilor limită de calitatea mediului, în incintă nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident etc.

– este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului cu construcții P.O.T. este sub 50%, rămân în incintă teren + spații verzi amenajate.

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

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

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

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

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

a) planurile și programele prevăzute în alin (2 – amenajarea teritoriului și urbanism incintă propunerii 7,00 ha) care determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local (față de 320 ha PUZ); și se propune procedura prezentată la art. 11 (1,2) cu respectarea prevederilor art. 9-12 privind responsabilitatea titularului planului (P.U.D. în cazul de față).

5.2. Propuneri de organizare a terenului pe parcele

Pe suprafața de teren proprietatea beneficiarilor se amplasează:

A – clădire 16.030 mp Ac, la 390 m față de limita de proprietate N, 22 m S, 4 m V;

B – clădire 2.300 mp Ac, la 290 m față de limita de proprietate N, 260 m S, 4 m V;

C – clădire 21.900 mp Ac, la 4 m față de limita de proprietate N, 310 m S, 4 m V;

(aceste date maxime se vor corecta – după caz – numai cu excepția conform cap.51.3. aliniat ultim. – 7,00 m limita Est) în toate situațiile distanța minimă față de DN și DJ este minim 6,00 m trapez + 20,00 m clădire Sc maxim).

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

5.3. Regimul de înălțime

La construcțiile propuse, față de CTS:

A, B, C – atic 18,00; coamă 21,00

Aceste înălțimi pot fi depășite local de elemente arhitecturale reprezentative (siglă, panou reclamă etc.) sau echipamente tehnologice (chiller, prize de aer etc.).

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita incintei proprietate sunt:

Corp A:	N	390
	S	22
	E	20
	V	400
Corp B:	N	290
	S	260
	E	20
	V	4
Corp C:	N	4
	S	310
	E	18
	V	4

Distanțele între clădiri sunt de minim 84 (A,B) respectiv 22 (B,C) deci corespunde NP118/99, se respectă prevederile NTE 003/04/00 privind distanța pe orizontală 3,00 și verticală, (săgeata maximă) la LEA față de construcții.

În situații deosebite – târguri, expoziții promoționale, prezentare produse noi se pot amplasa, temporar, și construcții provizorii la distanțe mai mici, dar numai în limitele proprietății.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism, P.U.Z. Zona Industrială Nord-Extindere – HCLM 58/2004.

Pe planșele cu situația existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru cele 3 clădiri, cu principalele trasee reglatoare.

Terenul studiat în zonă este de 167.600 mp iar cel cu propuneri este de 70.286 mp, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

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

În zona studiată (16,76 ha):

P.O.T. existent = 1,86%

C.U.T. existent = 0,02

P.O.T. propus = 25,86%

C.U.T. propus = 0,65

În incinta cu propuneri (7,028 ha):

P.O.T. existent =

C.U.T. existent =

P.O.T. propus =

C.U.T. propus =

iar în această zonă P.U.Z. stabilește P.O.T. max. 60% S3B – CUT 1,8 conform Regulament S3B refăcut conform solicitării de către DRPM Timișoara, pag.2.

5.6. Bilanț teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	16,76 ha
S incintă propuneri:	7,028 ha
din care:	
– construcții A, B, C:	40230 Ac
– platforme, alei, parcaje:	14.200
– spații verzi amenajate:	14.510
– strada 1 PUZ	910
În zona studiată (existent):	16,76 ha
– dotări existente:	320 mp
– DJ 709 B:	4.766
– edilitare:	230
– platforme alei, parcaje	780
– prestări, depozite:	2.800
– spații verzi amenajate:	130
– spații verzi neamenajate:	11.220
– teren agricol:	147.360

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

Aceste terenuri aparțin fie domeniului public fie sunt proprietatea persoanelor fizice sau juridice (local – drumuri, platforme; național DN, județean DJ etc.) cifrele sunt maxime conf.5.1.3., zonele protecție LEA sunt cuprinse în teren agricol la existent, zone verzi + platforme, parcaje la incinta propusă.

5.7. Tabel centralizator

Zona studiată:

	Existent	Propus
P.O.T.	1,86%	25,86%
C.U.T.	0,02	0,65

Incinta cu propuneri:

	Existent	Propus
P.O.T.	0,08%	57,34
C.U.T.	0,01%	1,60

BILANT TERITORIAL:

Zonificare funcțională – zona studiată

Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	-	-	-	-
2.	Dotări, anexe	320	0,18	18.650	11,13
3.	Prestări, depozite	2.800	1,66	24.700	14,74
4.	Spații verzi amenajate	130	0,08	14.640	8,73
5.	Spații verzi neamenajate	11.220	6,68	6.180	3,69
6.	Carosabil incinta – strada 1+DJ 709B	3.856	2,22	4.766	2,84
7.	Platforma, parcaje	780	0,46	15.350	9,86
8.	Protecție LEA*	-	-	-	-
9.	Edilitare	230	0,14	230	0,14
10.	Arabil	148.264	88,51	83.084	49,57
TOTAL GENERAL:		167.600	100%	167.600	100%

Zonificare funcțională – incintă propuneri

Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	-	-	-	-
2.	Dotări, anexe	-	-	18.330	26,09
3.	Prestări, depozite	-	-	21.900	31,17
4.	Spații verzi amenajate	-	-	14.510	20,64
5.	Spații verzi neamenajate	-	-	-	-
6.	Carosabil incinta – strada 1	-	-	910	1,29
7.	Platforma, parcaje	-	-	14.570	20,73
8.	Protecție LEA**	-	-	-	-
9.	Edilitare	60	0,08	60	0,08
10.	Arabil	70.220	99,2	-	-
TOTAL GENERAL:		70.280	100%	70.280	100%

*cuprins în arabil

**cuprins în zone verzi + platforme

5.8. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea clădirilor A, B și C nu își modifică statutul juridic de domeniu privat după finalizarea – etapizată – a construcțiilor. După aprobarea P.U.D. și finalizarea procedurilor legale de scoatere din circuitul agricol a suprafeței necesare pentru construcții (conf. cap. 5.1.5) se poate demara investiția, suprafața aferentă străzii 1 –P.U.Z. - devine domeniu public de interes local, realizarea ei impunând și racordul spre Vest, până la giratorul de pe DN ce deservește Zona Industrială Nord + 2 în Nord extindere (PUZ 36.025) la stradă publică din fonduri publice.

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

6.1. Alimentarea cu apă și apă incendiu – Situația existentă

6.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona unde se amplasează obiectivul propus există o conductă de apă potabilă care alimentează Șofronea. Conducta existentă se află lângă DJ. Conducta de apă existentă are debitul și presiunea necesară pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus.

6.1.2. Canalizare menajeră

La Sud de obiectivul propus, în apropierea str. Sălcuței, există un colector menajer.

Colectorul existent are capacitatea de a prelua debitul menajer rezultat de la obiectele sanitare montate în clădire.

6.1.3. Canalizare pluvială

În prezent, în zona unde se amplasează obiectivul singurul emisar pentru preluarea debitului pluvial existent, panta naturală + rigola ce dirijează pluvialul spre CU 1608-1609

6.2. Alimentarea cu apă și apă incendiu - Situația proiectată

6.2.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului propus se va realiza de la conducta de apă existentă. Branșamentul de apă se poate realiza prin foraj orizontal cu tub de protecție sub DJ. Branșamentul va fi prevăzut din țevă PE-HD 100 Dn160 mm, montat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip de cel puțin 20 cm grosime. În incintă imediat după limita de proprietate se va construi un cămin apometru din proprietate se va construi un cămin apometru din beton, prevăzut cu apometru, încadrat între două vane.

În conformitate cu Normativul I9 și STAS 1478/90 sunt necesari hidranți de incendiu interiori conform tabel „5”, punctul „2”; debitul de stins incendiu din interior va fi de $2,00 \times 2,50 \text{ l/s} = 5,00 \text{ l/s}$ (volumul clădirii depășește $5.000 \text{ mc} \times 3$).

Debitul de stins incendiu din exterior a fost stabilit conform STAS 1478/90 ANEXA „E”, tabelul „21” luând în considerare următoarele:

- Gradul de rezistență la foc II-III
- Volumul clădirii (compartimentului de incendiu)
- Rezultă un debit de incendiu din interior.
- În conformitate cu Normativul I9 punctul 14.91 este necesară echiparea clădirii A cu instalații automate de stingere tip SPRINKLER conform STAS 1478/90 punctul 3.2.2.2.3. debitul instalației de sprinklere este de $30,00 \text{ l/sec.}$, dacă normativele impus acest lucru la A.C.
- Calculul volumetric de apă pentru stingerea incendiilor.
- Debitul de stins incendiu din interior = V1
 - conform STAS 1478/90 punctul 3.2.3.1. timpul teoretic de funcționare a hidranților interiori este:
 - 10 minute două jeturi simultane de $2,5 \text{ l/sec} = 5,00 \text{ l/sec}$
 - 50 minute un singur jet de $= 2,50 \text{ l/sec}$
$$V1 = 10' \times 60'' \times 5,00 + 50' \times 60'' \times 2,50$$

$$V1 = 10.500 \text{ litri} \times 3 = 31.500$$
- Debitul de stins incendiu din exterior = V2
 - timpul teoretic de funcționare conform STAS 1478/90 punctul 3.2.3.5. este de 3 ore
$$V2 = 3,00 \text{ ore} \times 3.600 \text{ sec.} \times 30,00 \text{ l/sec.}$$

$$V2 = 324.000 \text{ litri}$$

– Debitul de stins incendiu pentru SPRINKLERE = V3

– timpul teoretic de funcționare a instalațiilor speciale de stingere tip SPRINKLER conform STAS 1478/90 punctul 3.2.3.2. este de 60 minute

$$V3 = 60 \text{ min.} \times 60 \text{ sec.} \times 30,00 \text{ l/sec.}$$

$$V3 = 108.000 \text{ litri}$$

$$V.\text{total} = V1 + V2 + V3$$

$$V.\text{total} = 463,5 \text{ mc}$$

În funcție de avize, se va prevedea la gospodăria de apă un rezervor de incendiu subteran sau suprateran de maxim 500 m. Adosat rezervorului se va construi stația de pompare, echipată corespunzător cu dublă alimentare + pompe rezervă.

În incinta unității se va realiza o rețea inelară de apă pentru incendiu din PE-HD 100 Dn160 mm, prevăzută cu hidranți de incendiu supraterani de Dn100 mm.

6.2.2. Canalizarea menajeră

Apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire vor fi canalizate gravitațional spre colectorul propus în spatele obiectivului nou. În acest sens, se vor obține avizele necesare racordării, de la proprietarul colectorului existent sau prin pompare spre C.A.Vlaicu – Calea 6 Vânători

În incintă se va realiza o rețea de canalizare menajeră din tuburi PVC tip ULTRA de Dn200-315mm, prevăzute cu cămin de vizitare prefabricate echipate cu rame și capace din fontă carosabile tip IV.

6.2.3. Canalizarea pluvială

Apele rezultate de pe acoperișul clădirilor și de pe platformele betonate și drumurile de incintă, sunt colectate prin tuburi PVC tip ULTRA Dn315 și 400 mm și vor fi canalizate spre colectorul aflat la Nord de canal (porțiunea Nord) respectiv Calea 6 Vânători. În acest sens, beneficiarul va obține avizele necesare pentru racordare.

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

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

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

6.3. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.3.1. Existent

Pe segmentul aferent investiției propuse, există rețele aeriene multiple (conform cap.4.1.) cât și stâlpi b.a. rețea de telefonie desființată.

6.3.2. Propus

Varianta I. Linia electrică aeriană existentă în incintă se va menține (2x110+2x20) conform cap.4.1. fiind înlocuită cu o linie electrică subterană, având aceleași caracteristici.

Se va asigura – conform avizului furnizorului – racord la rețelele electrice – pentru consumul de ~ 38.500kW lună, $P_i=1.080\text{kW}$ cu un coeficient de simultaneitate $K_s=0,6$; de asemenea conform avizului ROMTELECOM se va asigura racord telefonic, stâlpii vechi de B.A. – neutilizați – dispar.

Varianta II. LEA 5 devine LES, pe ~600 m lungime; clădirile se pot amplifica spre Est cu ~7,00 m medie etapa II.

6.4. Instalații termice

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt rețele – magistrale - intersecția DN-DJ - de distribuție a agentului termic primar de la CET către Calea 6 Vânători iar din tema de proiectare rezultă fără echivoc dorința investitorului de a avea o încălzire proprie pe gaze naturale, separat pentru fiecare clădire.

6.5. Instalații gaze

6.5.1. Existent

Pe DJ 709B există o rețea de gaze naturale, chiar la limita Est de proprietate.

6.5.2. Propus

Prin racord la rețeaua de gaze se vor echipa etapizat centrale termice – pentru încălzire și A.C.M. În zonele reprezentative se vor folosi ventil-convectori iarna, vara aceștia asigură răcirea spațiilor cu aer rece preparat de un chiller.

La depozite se vor folosi generatoare de aer cald.

Pentru asigurarea cotei de gaz, racordului etc. se vor parcurge toate etapele legale necesare; nu se vor monta și utiliza decât instalații și aparate omologate, cu probe ISCIR; emisiile se vor dirija în atmosferă prin coșuri dimensionate corespunzător, randamentul utilajelor va fi peste 95%.

Toate consumurile se vor contoriza distinct pe clădiri.

6.6. Instalații speciale

Toate clădirile vor fi dotate cu instalație antiefracție, detectare incendii, instalație date-voce, televiziune în circuit închis.

6.7. Sistematizare verticală, drumuri, platforme

6.7.1. Existent

Terenul în incinta cu propuneri este relativ plat, cu denivelări la Nord de 2,70-3,00 m și cu stabilitatea generală asigurată.

Spre DN7 – centura Nord nu se prevede nici un acces sau racord nou, clădire A, este la 40,00 m de ax DN7, similar cu soluția din P.U.Z. Zona Industrială Nord proiect nr. 36.025 – zona verde latura Sud a Z3-S3B.

Există 2 racorduri noi (la dotarea + silozul din zona studiată), conform cap.4.2.

6.7.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele (fără racord sau ieșire la DN7):

– lucrări de sistematizare verticală pentru crearea unui CTN la +20 +50 cm de CTS, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;

– 4 accese auto distincte:

- I – conform P.U.Z. Zona Industrială Nord extindere, strada 1, cat.III, asfaltată cu 2 benzi, dublu sens, înclinat, cu ieșire la DJ la ~260 m Nord de Ax DN7 (centură) este un drum public, ce traversează pe o lungime de 110 m incinta cu propuneri, între corp A-B. Din ea se propun racorduri la parcaje, platforme adiacente segment de traversare, + carosabil C1 ~230 m spre Sud și C2 ~390 m la Nord; are stânga-dreapta parcaje ci acces controlat + sens unic în parcare.

- II – racord la C2, la fila clădirii A, către DJ 709B.

- III – racord la DJ, din C2 la ~170 m Nord de drum 1, pentru a asigura atât accesibilitatea spre clădirea C dar și alternative în incintă pentru reducerea aglomerării din zona drum 1 – P.U.Z.

- IV – racord la DJ, din C2 la ~300m Nord de drum 1, pentru a asigura atât accesibilitatea spre clădirea C dar și alternative în incintă pentru reducerea aglomerării din zona drum 1 – P.U.Z.

Carosabilele, platformele și parcajele din incintă sunt toate cu acces controlat. Pentru separarea efectivă a drumului public de cele ce deserveșc exclusiv incinta.

– platforme betonate ample, legate cu pantă de max. 3% de intrări și rezolvate funcțional distinct pentru cele 3 zone A,B,C (parcare mașini mici, camioane etc.) clienți-personal etc., în concordanță cu destinația finală la P.A.C. se va asigura obligatoriu numărul de parcaje conform H.G. 525/1996.

Platformele – ce pot fi folosite și ca depozitare temporară sau expoziții în aer liber, asigură o portanță suficientă pentru traficul greu dar și parcare pentru minim:

	A=210	B=290	C=118
camioane	18	2	12

Pe latura Nord – segment de ~86-100 m există datorită pantei terenului natural de a crea la demisol max.6.000 mp – spații de aprovizionare + parcare pentru încă 150 – 200 mașini sau edifică treimea N corp C cu 2-3 m mai înalt la parter.

Pe latura Vest și Nord există posibilitatea asigurării de acces pentru mașinile de intervenție, practic A,B,C fiind accesibile pe 4 laturi (pe teren zona verde amenajată).

Parcățile se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate.

Atât intrările cât și traseele interioare se vor marca cu indicatoare conform norme; este sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului și intervenției pompierilor pe toate laturile clădirii; se va asigura dotarea P.S.I. în incintă (panou, extincatoare, hidranți supraterani) – rampă de acces la clădiri conform NP051/2001 privind accesibilitatea clădirilor publice.

7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

7.1. Salubritate

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

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei dar mult mai favorabile decât unitățile învecinate – CET, CF Curtici etc.

Menționăm:

- deșeurile se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă la rampa orașenească ecologică (ASA); separat pe categorii, conform norme U.E.;
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

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

Activitatea din cele 3 clădiri – se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și exploatarei clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor locale, generale și specifice de NTSM și P.S.I.

Se va acorda o atenție deosebită la respectarea:

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

precum și a normativelor și prevederilor legale în domeniu.

Proiectul respectă prevederile P.118/99 din:

- tabel 2.1.5. privind stabilirea categoriei e pericol de incendiu;
- tabel 2.1.9. privind stabilirea GRF;
- tabel 5.2.5. privind corelarea dintre Ac, număr niveluri și GRF într-un compartiment de incendiu;
- distanța dintre clădirile A-B este 81 m (față de 12 normat) și B-C 9 m iar în afara incintei nu sunt clădiri decât pe frontul opus DJ 709B ~40 m.

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

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform P.U.G. Arad și a prevederilor P.U.Z. zonă aprobat prin HCLM 58/2005, amplasamentul este destinat pentru dotări și prestări servicii, deziderat respectat de prezentul P.U.D.

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

- zona este adiacentă la 2 artere importante de intrare în oraș;
- în segmentul studiat e o alternanță puțin controlată de terenuri libere – terenuri cu construcții;
- multiplele LEA îngreunează utilizarea eficientă a terenului;
- gama de funcțiuni este relativ largă (producție, prestări, depozitare etc.) deci e dificil de enunțat și respectat un barem de performanțe minime;
- prezența C.F. este la ora actuală o barieră pentru traficul pe DN7 ce deseori blochează și accesul Calea 6 Vânători – DJ 709B (dus-întors) fiind și o sursă de accidente grave (TIR intrat în casă etc.);
- există și activități greu de „asimilat” cu specificul propus industrial al zonei (grajduri, piață mașini etc.);

- 20
- nu există un studiu al efectului apariției autostrăzii Nădlac-Arad-Timișoara la 5-6 km V de amplasament;
 - și nici pentru trecerea centurii N (segment DN7) în stradă, pe segmentul amplasat în intravilan (zona V – drum Oradea) + relația cu drum expres Nord-Sud;
 - efectul posibil în cazul DJ 709B va avea continuare peste graniță, prin fosta Zonă Liberă Curtici.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm necesară o abordare modernă și unitară – în specificul funcțiunii – a celor 3 corpuri, la un nivel calitativ comparabil cu reușitele din oraș.

O atenție deosebită trebuie acordată terenurilor libere din incintă, îndeosebi în perioada când va funcționa numai etapa I.

7.5. Amenajări exterioare

Nu se propun lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi semiopace și transparente către DJ 709B și DN7 inclusiv pe zona adiacentă N-S la strada 1 PUZ

8. CONCLUZII

Finalizarea prevederilor prezentei documentații va avea, considerăm – un efect pozitiv atât la nivel zona cât și al orașului. Aceste efecte sunt:

Financiare – se investește în 3 clădiri ample, peste 40.000 mp Ac

- se creează noi locuri de muncă 370-900 în funcție de profilul final
- intră sume considerabile în bugetul local

Urbanistice:

- dispare un teren viran adiacent intrării V în Arad
- se încheagă semnificativ frontul Vest al DJ 709A din această zonă

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului.

Poate fi un prim pas – dar determinant pentru apariția altor investitori majori în zonă.

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

Întocmit:

Arhitectură-urbanism: arh. IOAN DARIDA
Rezistență: ing. DORIN STANCA
Geo: S.C. ATELIER A SRL
Topo: S.C. CADASTRU GRUP R SRL

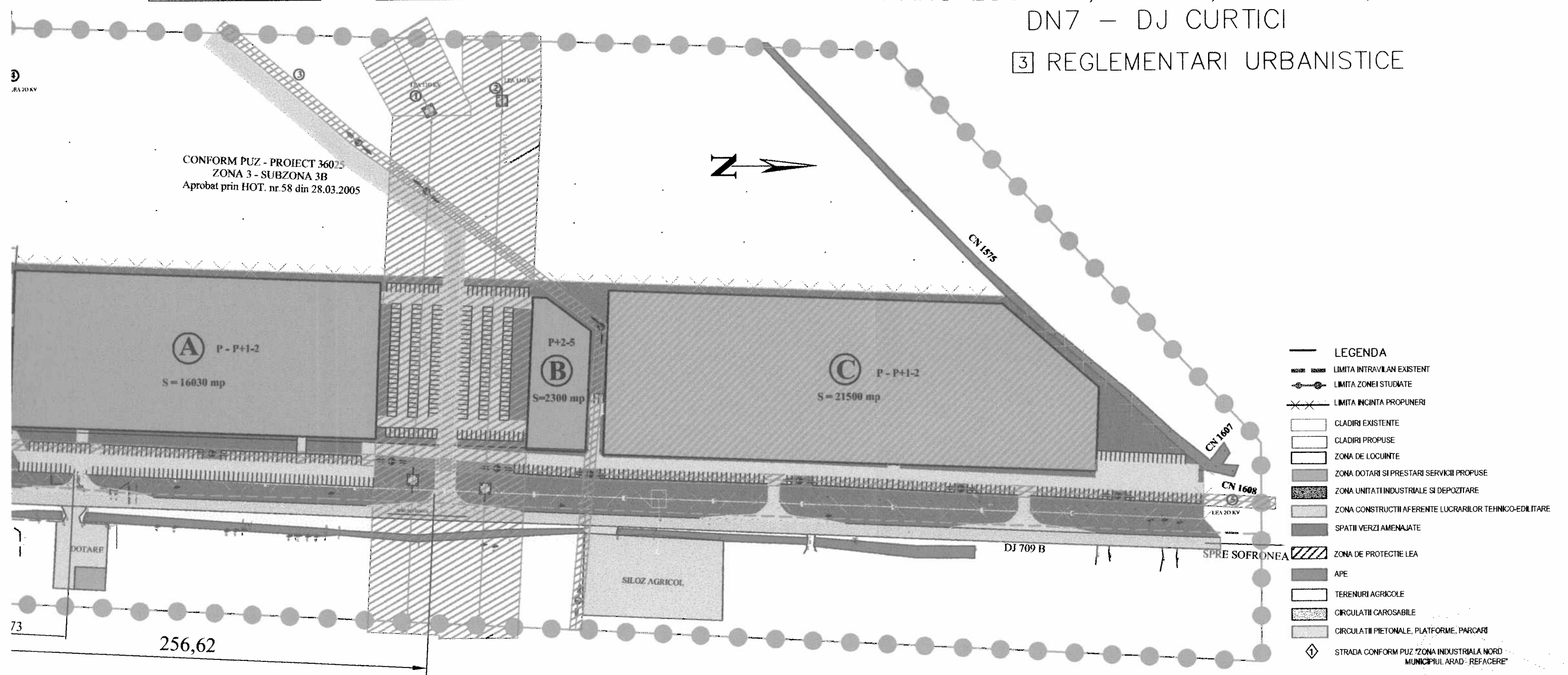
P U D PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PARC LOGISTIC, DOTARI, PRESTARI, SERVICII
DN7 – DJ CURTICI

3 REGLEMENTARI URBANISTICE

POT	
EXISTENT	PROPOS
0,08	0,57

CUT	
EXISTENT	PROPOS
0,01	1,60



— LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA DE LOCUINTE
- ZONA DOTARI SI PRESTARI SERVICII PROPUSE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA DE PROTECTIE LEA
- APE
- TERENURI AGRICOLE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE, PLATFORME, PARCARI
- ◇ STRADA CONFORM PUZ 'ZONA INDUSTRIALA NORD MUNICIPIUL ARAD - REFACEERE'

care funcțională – zona studiată

Teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
anexe	320	0,18	18.650	11,13
depozite	2.800	1,66	24.700	14,74
terazi amenajate	130	0,08	14.640	8,73
terazi neamenajate	11.220	6,68	6.180	3,69
incinta – strada 1+DJ 709B	3.856	2,22	4.766	2,84
parcaje	780	0,46	15.350	9,86
LEA*	-	-	-	-
	230	0,14	230	0,14
TOTAL GENERAL:	148.264	88,51	83.084	49,57
	167.600	100%	167.600	100%

Zonificare funcțională – incintă propuneri

Teren aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Locuinte	-	-	-	-
2. Dotari, anexe	-	-	18.330	26,09
3. Prestari, depozite	-	-	21.900	31,17
4. Spatii verzi amenajate	-	-	14.510	20,64
5. Spatii verzi neamenajate	-	-	-	-
6. Carosabil incinta – strada 1	-	-	910	1,29
7. Platforma, parcaje	-	-	14.570	20,73
8. Protecție LEA**	-	-	-	-
9. Edilitare	60	0,08	60	0,08
10. Arabil	70.220	99,2	-	-
TOTAL GENERAL:	70.280	100%	70.280	100%

EXECUTANT: Birou Individual de Arhitectura DARIDA IOAN			BENEFICIAR: S.C. ACTUAL EXTRA S.R.L. LOC. ARAD		PUD
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara 1:2000	PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE	
PROIECTAT	arh. Darida Ioan	<i>[Signature]</i>	Data		
DESENAT	Cristian Miculit	<i>[Signature]</i>	APRILIE 2007		