

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ Modernizare și extindere Ziridava – Shopping Center ” Arad, Bdul Revoluției nr.39 – 41, beneficiar SC SCALA SA proiect nr. 121/2006 elaborat de SC ROSTRADA SA.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 2695 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 2695 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru - Modernizare și extindere Ziridava Shopping Center - Arad.,Bdul Revoluției nr. 39 .-41 , beneficiar SC SCALA SA , proiect nr. 121/2006 elaborat de SC ROSTRADA SA ;

-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 Zonal –Modernizare și extindere Ziridava Shopping Center – Arad, Bdul Revoluției nr.39 - 41, elaborat de SC ROSTRADA SA, proiect nr.121 /2006 ,conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC SCALA SA 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. 2695 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modernizare și extindere Ziridava Shopping Center „ Arad, Bdul Revoluției nr.39-41, beneficiar SC SCALA SA , proiect nr.121/2006 elaborat de SC ROSTRADA SA.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2894/01.11 .2006 au fost îndeplinite precum și solicitarea beneficiarului SC SCALA SA privind modernizarea și extinderea magazinului existent pentru fi adus la noile standarde și normative în vigoare prin amenajările propuse se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Modernizare și extindere Ziridava – Shopping Center „ Arad,Bdul Revoluției nr.39 – 41 beneficiar SC SCALA SA ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281.850 • fax +40-57-253.84.

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



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

Nr.ad. 2695 / Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modernizare și extindere Ziridava – Shopping Center „Arad, Bdul Revoluției nr.39 - 41, beneficiar SC SCALA S.A..

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatul de urbanism nr. 2894/2006 emis de Primăria municipiului Arad ;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Arad ;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului local al municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Planului Urbanistic Zonal „Modernizare și extindere Ziridava – Shopping Center „

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul S.C. ROSTRADA S.A. București , proiect nr.121/2006 la cererea beneficiarului SC SCALA SA Arad .

Zona studiată în prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Arad, în partea centrală a orașului, fiind delimitată la nord de Piața Podgoria , la sud de Primăria municipiului Arad , la est de B-dul Revoluției și la vest de B-dul Vasile Milea.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR nr.3), zona este alocată funcțiunii de locuințe (cu regim de înălțime P+1 până la P+8) și a funcțiilor complementare locuințelor.

Zona studiată se află în zona protejată a municipiului Arad în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2413/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv zonă pentru care este necesar avizul Direcției pentru Cultură,Culte și Patrimoniul Cultural Național al județului Arad.

Terenul detaliat în cadrul Planului Urbanistic Zonal însumează o suprafață de 3867 mp proprietatea SC SCALA S.A. conform C.F. nr. 44613 cu nr. top. 227/b/1/2 ; 228/1/1 ; 229/a/1 ; 229/b/1/1 ; 230 – 231/a/2 și un teren de 378,00 mp în fața magazinului . În prezent zona din care face parte amplasamentul studiat are funcțiunea de locuințe colective cu funcțiuni complementare de servicii. Aria rezidențială existentă este compusă din blocuri de locuințe P+4 , locuințe

mult familiale și unifamiliale de D+P , P , S+P+1.E. Luând în considerare componența zonei cu caracter de locuire și servicii aferente , prezenta documentație urbanistică propune dezvoltarea unor spații complementare zonei , spații comerciale , adecvate .

Construcția existentă va fi modernizată prin remodelarea fațadei la frontul stradal și uniformizarea regimului de înălțime.

Proiectul propune realizarea unui nou acces liber la parter cu o fațadă la aliniamentul trotuarului cu o tratare unitară.

Pentru aprovizionarea spațiului comercial se va folosi accesul de pe strada I.C. Brătianu, iar parcarea va fi în interiorul parcelei.

De asemenea în documentație este prezentată și realizarea unei parcări subterane publice pe două nivele cu 2 accese pentru intrare din Bdul Revoluției colț cu strada I. Andreescu și Bdul Revoluției colț cu A. Mureșanu și două ieșiri Bdul Revoluției colț cu I.C. Brătianu și Bdul Revoluției colț cu Crișan.

Totodată va fi realizată și parcarea supraterană existentă cu accese și evacuări la nivelul terenului.

Va fi realizat un pasaj pietonal subteran ce va lega parcarea cu magazinul, sub carosabilul și trotuarul existent, amenajat cu spații comerciale.

Stația de tramvai actuală va fi modernizată și i se va schimba poziția în funcție de accesele parcării subterane și supraterană.

În cazul proiectului se vor prevedea și bransamentele la utilitățile din zonă, respectându-se condițiile impuse de avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism .

Noua construcție se va integra în ansamblul urban existent al zonei respectându-se calitatea în construcții , aspectul estetic – arhitectural și condițiile de amplasare .

Față de cele de mai sus :

PROPUNEM :

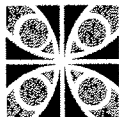
Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ Modernizare și extind ere Ziridava – Shopping Center „, Arad, Bdul Revoluției nr.39-41 , proiect nr.121/2006 elaborat de SC ROSTRADA SA , beneficiar SC SCALA SA, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare, precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz





Strada Speranței Nr. 42, Sector 2 - Bucuresti, ROMANIA
Tel +(40-1) 211.64.68; Tel./Fax +(40-1) 211.13.44, 211.59.14

ROSTRADA® SA



**PLAN URBANISTIC ZONAL
MODERNIZARE SI EXTINDERE
ZIRIDAVA SHOPPING CENTER ARAD**

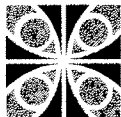
INITIATOR : S.C. SCALA s.a. , ARAD

BENEFICIAR : S.C. SCALA s.a., Arad
CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI ARAD

PROIECTANT GENERAL : S.C. ROSTRADA s.a., Bucuresti



decembrie 2006



Strada Sperantei Nr. 42, Sector 2 - Bucuresti, ROMANIA
Tel +(40-1) 211.64.68; Tel./Fax +(40-1) 211.13.44, 211.59.14

ROSTRADA® SA



**PLAN URBANISTIC ZONAL
MODERNIZARE SI EXTINDERE
ZIRIDAVA SHOPPING CENTER ARAD**

PROIECTANT GENERAL : ROSTRADA S.A., Bucuresti

Director general : arh. Crisan Victor Popescu

Sef proiect : arh. Cristina Stroe

Colectiv de elaborare:
arh. Doina Copaci
arh. Vlad Nicolaescu
arh. Cristian Manea



decembrie 2006

PROIECTANTI DE SPECIALITATE :

consultant local:	BIA arh. Doina Copaci
studiu topo	S.C. Alpin proiect srl
studiu geotehnic	S.C. Atelier A srl
expertiza tehnica :	S.C. Dike proiect srl
releveu cladiri:	P.F. Sarmes Pavel
retele apa/canal	S.C. Simvera srl
retele termice si gaze	S.C. Aqua Proiect srl
retele electrice	S.c. Noras proiect srl
amenajare peisagistica:	S.C. Green prod srl
protectia mediului	S.C. ECOSIMPLEX srl
evaluari	S.C. Cristian & co Trading srl

BORDEROU GENERAL

I. PLAN URBANISTIC ZONAL

A. PIESE SCRISE – MEMORIU TEHNIC

B. PIESE DESENATE

Plansa 0 Incadrarea in teritoriu	f.s.
• Analiza situatiei existente	
Plansa 1.1. Situatia existenta –	sc. 1:1000
Plansa 1.2. Situatia existenta – functiuni	sc. 1:1000
Plansa 1.3. Situatia existenta – regim juridic	sc. 1:1000
Plansa 1.4. Situatia existenta – regimul de inaltime	sc. 1: 1000
Plansa 1.5. Situatia existenta – echipare edilitara	sc. 1:1000
• Reglementari urbanistice	
Plansa 2.1. Reglementari urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
Plansa 2.2. Reglementari urbanistice – regim juridic	sc. 1:1000
Plansa 2.3. Reglementari urbanistice – circulatii	sc. 1:1000
Plansa 2.4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara	sc. 1:1000
• Ilustrare urbanistica	
Plansa 3.1 Ilustrare urbanistica – plan de situatie	sc. 1:1000
Plansa 3.2. Ilustrare urbanistica – parking, plan parter	sc. 1: 1000
Plansa 3.2. Ilustrare urbanistica – parking, plan subsol1	sc. 1: 1000
Plansa 3.3. Ilustrare urbanistica – parking, plan subsol2	sc. 1: 1000
Plansa 3.4 Ilustrare urbanistica – parking, sectiune transversala	sc. 1:500
Plansa 3.5. Ilustrare urbanistica - Fatade	
Plansa 3.6. Ilustrare urbanistica – perspective	

C. ANEXE

1. Extras din PUG municipiul Arad – UTR 3
2. Titlul asupra terenului (extras C.F)
3. Certificat de urbanism si planse anexa
4. Avize

II. REGULAMENT LOCAL DE URABNISM AFERENT PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării:
Puz- Modernizare si Extindere - Ziridava Shopping Center, Arad
- Initiator :
S.C.SCALA S.A., Arad
- Beneficiar:
Consiliul Local al municipiului ARAD
- Proiectantul general:
SC ROSTRADA SA
- Data elaborării:
decembrie 2006

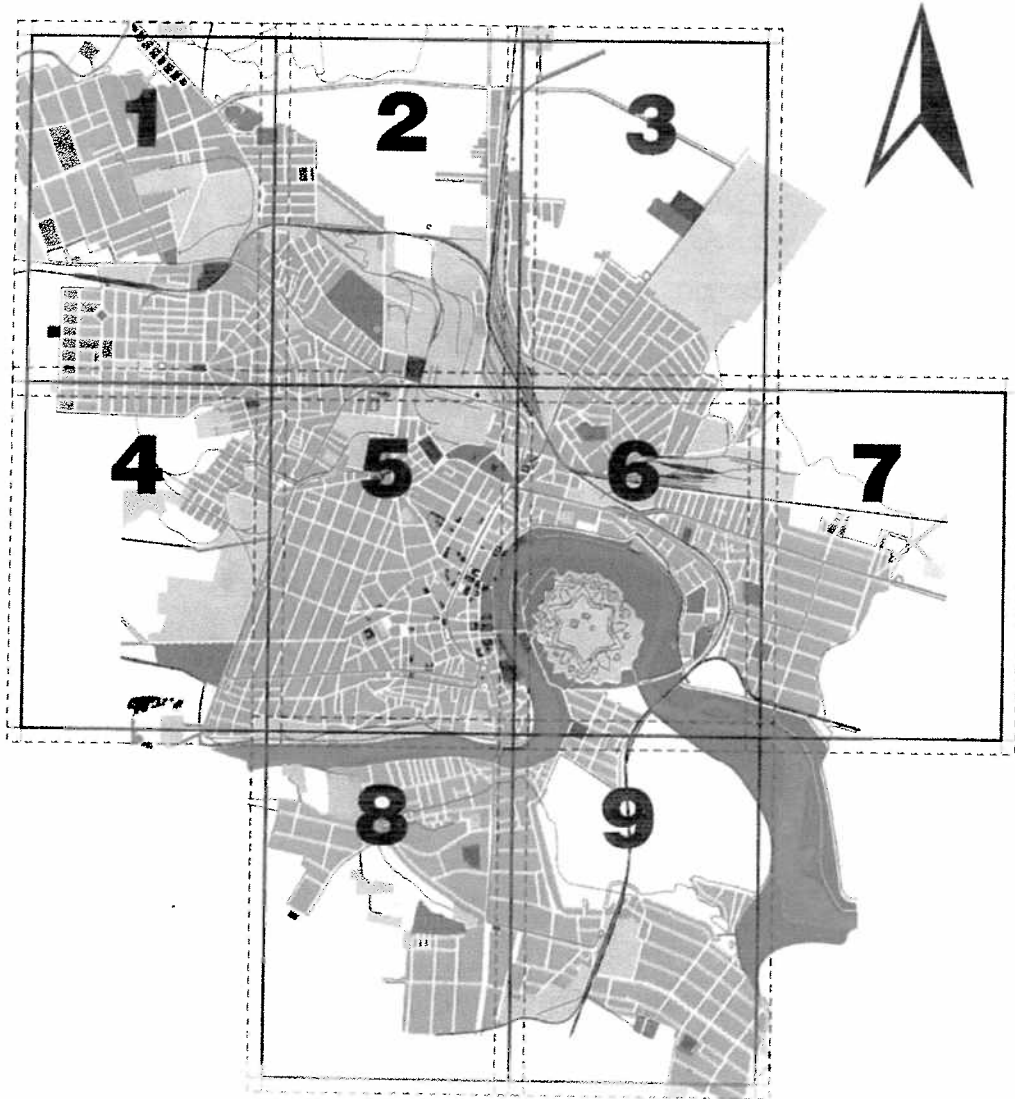
1.2. OBIECTUL PUZ

• Solicitari ale temei – program

In vederea cresterii atractivitatii spatiilor shopping center-ului Ziridava si pentru sustinerea pozitiei sale de reper arhitectural si urbanistic in ansamblul zonei centrale a orasului s-a elaborat prezentul Plan Urbanistic Zonal care sa permita realizarea unor obiective de interes public, in zona cuprinsa intre b-dul. Revolutiei si strazile I.Andreescu si I.C.Bratianu , in care se afla magazinul „Ziridava” si zona mediana a b-dului. Revolutiei , intre strazile N.Grigorescu si I.C.Bratianu.

Investitia propusa cuprinde :

- a) **modernizarea** spatiilor existente ale magazinului Ziridava;
- b) **extinderea** corpului retras al magazinului (corp 2) pe latura lui de nord-vest pana la limita trotuarului catre b-dul. Revolutiei, cu un corp cu regimul de inaltime S+P+3..4 etaje, iar in zona mediana cu un regim de inaltime de S+P+4 etaje;
- c) **suprainaltarea** corpurilor existente 1 si 3 rezultand un regim de P+3 nivele;
- d) **construirea**, in parteneriat public-privat cu primaria municipiului Arad, a unui **parking subteran, pe doua nivele**, in zona dintre cele doua linii de tramvai , pe tronsonul cuprins intre strazile N.Grigorescu si I.C.Bratianu, cu accese din ambele sensuri ale b-dului. Revolutiei si , cu acces din parking-ul subteran
- e) **organizarea unui parcaj de suprafata, cu o capacitate sporita fata de cea actuala, prin reamenajarea spatiului de parcare existent**, pe terenul cuprins intre liniile de tramvai , pe tronsonul cuprins intre strazile N.Grigorescu si I.C.Bratianu.
- f) construirea unei **galerii subterane pietonale cu spatii comerciale, la nivelul subsolului 1**, care sa asigure legatura intre centrul comercial, parking-ul subteran si statia de tramvai propusa, in functie de retelele existente situate pe b-dul. Revolutiei ;



In etapa de perspectiva sunt prevazute:

- a) **construirea unui parking suprateran public, al orasului, cu inaltimea maxima de 20m, cu acces din str. Calugareni, legat pietonal cu pasarele de corpul 2 si 3 al magazinului actual**, in situatia dislocarii ICIND si desfiintarii cladirilor existente din incinta;

- b) **deschiderea circulatiei carosabile din incinta magazinului spre str. I.Andreescu**, prin realizarea unei bretele de 3,5m prin incinta ARTEX, cu conditia obtinerii acceptului detinatorului terenului necesar .

Obiectivele prevazute pentru etapa de perspectiva sunt **prevederi urbanistice de perspectiva**, posibil a fi realizate dupa obtinerea terenurilor necesare realizarii lor.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

La elaborarea prezentei documentatii s-au avut in vedere prevederile PUG-ului municipiului Arad, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Arad nr. 98/1998 precum si prevederile proiectului de reabilitare a liniei de tramvai elaborat de Metrou s.a. in cursul anului 2005.

• Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezenta documentatie s-au elaborat urmatoarele studii in scopul fundamentarii propunerilor avansate la aceasta faza de proiectare:

- reactualizarea **planului topografic** in zona studiata in PUZ prin completarea informatiilor privind cladiri existente, traseul retelelor edilitare, pozitia copacilor din zona verde cuprinsa intre B-dul. Revolutiei si str. N.Grigorescu si I.C.Bratianu;

- completarea **studiului geotehnic** elaborat cu ocazia realizarii corpului 3 al centrului comercial, prin efectuarea a 4 noi foraje – unul in zona extinderii centrului comercial si trei pe amplasamentul parking-ului propus;

- studii de solutii pentru asigurarea **utilitatilor** – alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze, precum si pentru stabilirea conditiilor de realizare a lucrarilor subterane-parking-ul si galeria de legatura intre parking si centrul comercial;

- **releveul cladirilor existente** ce compun centrul comercial Ziridava- corpul 1, 2 si 3 inclusiv cladirile anexa;

- **expertiza tehnica a cladirilor existente** ce compun centrul comercial Ziridava-corpurile 1, 2 si 3, propuse a fi extinse si/sau suprainaltate.

- studiu de **amenajare peisagistica** a spatiilor verzi cuprinse intre cele doua sensuri ale b-dului. Revolutiei si strazile I.C.Bratianu si N.Grigorescu.

- studiul implicatiilor asupra **mediului**, in vederea obtinerii avizului de mediu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Terenul studiat în PUZ este localizat în zona centrală a municipiului Arad, pe una din cele mai importante artere de circulație ale orașului – b-dul . Revoluției , bulevard pe care se regăsesc o bună parte din clădirile cele mai reprezentative ale orașului, în care funcționează instituții ale administrației publice județene și locale.

Magazinul actual se compune din trei corpuri de clădiri:

- corpul 1 , cu regimul de P+2 etaje, aliniat la strada, alipit clădirii de la nr. 37;
- corpul 2, cu regimul de înălțime de P+ 3 etaje, retras de la aliniament;
- corpul 3, cu regimul de înălțime de P+2 etaje, situat în spatele corpului 1.

Magazinul Ziridava este amplasat într-o zonă dens construită care oferă spre b-dul. Revoluției un front bine constituit cu clădiri având regimul de înălțime de P+2-3 nivele, corpul 2 al magazinului fiind singurul retras de la aliniament.

Incinta magazinului are un grad de ocupare de peste 80% nepermițând amplificări ale spațiilor comerciale existente.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Municipiul Arad este reședința județului cu același nume.

Dezvoltarea edilitară deosebită pe care a cunoscut-o Aradul în secolul al XIX-lea a contribuit, decisiv la transformarea sa dintr-un oraș medieval într-unul modern.

Majoritatea clădirilor ridicate în această perioadă au fost construite în stil neoclasic, eclectic sau secesion, ceea ce conferă arhitecturii orașului un aspect deosebit de unitar. Zona centrală a orașului a polarizat majoritatea funcțiilor urbane: cele mai reprezentative locuințe, cele mai importante dotări comerciale, bancare, culturale, sanitare, administrative, de învățământ , lacase de cult , etc.

• Caracteristici semnificative ale zonei

Zona centrală a municipiului Arad, în care se situează și magazinul Ziridava, deține un bogat patrimoniu cultural-istoric, oferind vizitatorilor un adevărat muzeu în aer liber al stilurilor arhitectonice specifice secolului XVIII, XIX și XX, monumente de artă și istorie la care se adaugă frumusețea spațiului plantat dintre cele două sensuri ale b-dului. Revoluției.

Din aceste considerente zona a fost inclusă în lista monumentelor istorice sub denumirea – Ansamblu urban Arad.

• Potential de dezvoltare

Magazinul Ziridava este un reper al orașului, fiind cel mai mare spațiu comercial situat în zona centrală și care atrage zilnic un număr important de clienți.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată în PUZ, delimitată de b-dul. Revoluției și străzile N.Grigorescu și I.C.Bratianu este situată în intravilanul municipiului Arad, chiar în zona centrală a orașului și aparține UTR 3 conform prevederilor PUG –ului aprobat.

Zona este inclusă în zona protejată „Ansamblu urban Arad”.

• Relationarea zonei cu localitatea

Zona magazinului Ziridava este situată între b-dul. Revoluției și o zonă rezidențială, bordată de zona verde amenajată pe malul vestic al Muresului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful** -Municipiul Arad este situat in extremitatea vestica a Romaniei, in Campia de Vest, pe malurile raului Mures, la intersectia unor importante artere de circulatie nationale si internationale.

- **Clima** -Regimul climatic caracteristic orasului Arad este de tip continental moderat, cu influente ale climatului sub-medeteranian. Temperaturile medii anuale sunt de 10°C. Iernile sunt blande si verile calduroase. Regimul precipitatiilor are valori medii anuale 650 mm. Vanturile sunt conditionate de distributia formelor de relief, circulatia maselor de aer avand orientare de la sud la est.

- **conditii geotehnice**

Asa cum rezulta din Referatul geotehnic elaborat in 2005 de S.C. Geoproiect grup srl pentru realizarea extinderii magazinului Ziridava (corpul 3), si din referatul geotehnic nr. 1063/2006 elaborat in vederea fundamentarii propunerilor avansate prin prezenta documentatie , geomorfologic amplasamentul se gaseste in Campia Muresului, pe terasa superioara a raului Mures, are un aspect plan si stabilitatea generala asigurata.

Geologic, amplasamentul se incadreaza in estul depresiunii Panonice, depresiune in care, peste fundamentul cristalin –eruptiv s-au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternare, cele din urma fiind constituite din aluviuni lacustre si fluviatile, reprezentate prin nisipuri cu pietrisuri in alternanta cu pamanturi argilo-nisipoase.

Hidrogeologic, amplasamentul apartine conului de dejectie al raului Mures. Alternanta straturilor de permeabilitati diferite, pot determina variatii importante ale nivelului apei subterane, datorate in principal variatiilor de nivel a apei din Mures, dar si volumului de precipitatii din zona. Dupa cum rezulta din sondajele efectuate in zona extinderii magazinului Ziridava si in zona parking-ului subteran apa a fost interceptata la adancimea de 3,80 m in forajul din fata magazinului si la 4,20m in forajele din zona parking-ului. Nivelul mai ridicat al apei din zona magazinului se datoreaza pierderilor din instalatiile sanitare si pluviale din zona magazinului.

Conform macrozonarii seismice , dupa Normativ P 100-92, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul „D” ($K_s = 0,16$, $T_c = 1.0s$).

Adancimea de inghet-dezghet , conform STAS 6054-77 este de 0,70 -0,80m. Nivelul hidrostatic oscileaza intre 3,3- 4,0 m.

Referatul geotehnic recomanda pentru extinderea magazinului cota fundatiilor la 3,20m. presiunea conventionala ce se va lua in calcul este $P_{conv.} = 320$ kPa.

- riscuri naturale

Desi terenul studiat este situat la cca 300 m de albia raului Mures in zona nu s-au identificat riscuri naturale – inundatii sau alunecari de teren.

2.4. CIRCULATIA

B-dul. Revolutiei, cu cate trei fire pe sens si linie de tramvai prin spatiul verde median, reprezinta spina de circulatie a orasului.

Intre liniile de tramvai este organizata o parcare auto de suprafata, de cca. 100 locuri accesibila din ambele sensuri ale bulevardului dar care este improprie dat fiind punctele de conflict reprezentate de intersectia cu linia de tramvai precum si de racordarea la carosabilul b-dului. Revolutiei.

Strazile I.C.Bratianu si N.Grigorescu , fiecare cu cate doua fire pe sens sunt strazi transversale importante care asigura legatura cartirelor periferice cu centrul orasului.

Str. I.Andreescu este o strada locala care face doar legatura intre b-dul. Revolutiei si str. V. Milea, paralela cu b-dul. Revolutiei.

Accesul carosabil in incinta magazinului Ziridava se face din str. I.C.Bratianu printr-un gang existent la parterul cladirii de la nr. 2.

Prin conventie, proprietarul S.C. SCALA S.A. permite accesul prin acest gang autoturismelor proprietarilor imobilelor situate pe str. Calugareni de la nr. 3- 5.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

● Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata in PUZ se compune din doua zone distincte:

- A. zona cuprinsa intre b-dul. Revolutiei si strazile I.Andreescu si I.C.Bratianu este o zona dens construita, cu cladiri cu functiuni mixte – locuinte, spatii comerciale , institutii si spatii de productie;
- B. zona verde ,cuprinsa intre cele doua sensuri ale bulevardului Revolutiei si strazile N.Grigorescu si I.C. Bratianu, zona strabatuta de liniile de tramvai intre care este improvizata o zona de parcare.

● Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona A. descrisa mai sus este construita in totalitate si are un grad de ocupare ridicat avand POT de peste 80 %.

Cladirile ce formeaza frontul la bulevard au un regim de inaltime mai ridicat situat intre 3 si 5 nivele, in timp ce fronturile la str. I.C.Bratianu, Andreescu si Calugareni au un regim mai redus de inaltime cladirile avand pana la doua nivele si cateva intre 3 si 5 nivele.

Zona B este ocupata doar de caile de circulatie (linia de tramvai si parcare) singurele cladiri fiind un post trafo cu statia de tramvai din dreptul magazinului Ziridava si statia de tramvai de la intersectia b-dului. Revolutiei cu N.Grigorescu.

● Asigurarea cu spatii verzi

Zona cuprinsa in PUZ beneficiaza de imediata vecinatate, la cateva sute de metri, a parcului amenajat pe malul de vest al Muresului, o zona verde bine organizata cu vegetatie si echipata cu mobilier urban, locuri de joaca pt. copii, etc.

In directie opusa, spre nord-vest, spina verde care desparte cele doua sensuri ale bulevardului are latimea maxima in zona cuprinsa in PUZ ;zona este plantata cu 6 randuri de copaci si este strabatuta de cele doua linii de tramvai. Spatiul dintre linii este utilizat ca parcaj auto, acesta ocupand cca. 30% din intreaga zona verde.

● Principalele disfunctionalitati

In momentul de fata, desi magazinul este situat pe bulevardul principal al orasului, functioneaza intr-un spatiu impropriu pentru un shopping center,fiind organizat in trei corpuri de cladire, realizate in etape diferite si care ofera orasului doua fatade diferite ca factura , regim de aliniere si regim de inaltime.

La parter, in spatiul liber din fata magazinului este amplasat accesul la rezervorul de apa pentru incendiu si statia de pompe, spatii tehnice inadecvat pozitionate , in imediata vecinatate a intrarii principale in magazin.

Ca in toate orasele mari, aglomeratia generata de functiunile specifice centrului si in special lipsa unor spatii de parcare constituie principala disfunctionalitate; magazinul nu ofera niciun spatiu de parcare clientilor, in toata zona fiind doar o parcare improprie , in spatiul verde dintre cele doua sensuri ale b-dului. Revolutiei, intre liniile de tramvai.

Accesul carosabil in incinta magazinului Ziridava este obturat in prezent, circulatia desfasurandu-se greoi, si numai dinspre str. I.C.Bratianu.

Din punct de vedere al circulatiei , sunt de semnalat punctele de conflict create la intersecțiile dintre liniile de tramvai si accesele in parcaj precum si intersecțiile trotuarelor de pe str. Bratianu si N.Grigorescu cu liniile de tramvai , intersecții nesemnalizate sau semaforizate.

Desi zona este mixta, functiunea rezidentiala si cea de comert si prestari servicii predominand, pe b-dul. Revolutiei la nr. 43 se gaseste sediul ARTEX care gazduieste spatii de productie si de depozitare, functiune incompatibila cu pozitia centrala a zonei , cu caracterul zonei si cu prevederile PUG municipiul Arad aprobat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii magazinului Ziridava este asigurata de la reseaua din fonta Dn.300 mm, existenta la limita trotuarului din fata magazinului.

Alimentarea cu apa, pentru stingerea din interior si exterior a incendiului, este rezolvata cu gospodarie proprie de apa compusa din:

- rezervor de inmagazinare subteran, de 300 mc amplasat in fata magazinului
- statie de pompare pentru incendiu, cu grupuri de pompare separate pentru hidranti si pentru instalatiile interioare speciale de stins incendiu
- instalatii interioare si exterioare de stins incendiu.

2.6.2. Retele de canalizare

Apele uzate menajere sunt evacuate gravitational, in retelele exterioare de canalizare menajera.

Apele pluviale de pe cladiri sunt colectate prin coloane interioare si evacuate gravitational, in retelele exterioare de canalizare pluviala din zona.

2.6.3. Retele electrice

Configuratia retelelor electrice existente in zona studiata este urmatoarea:

- linie electrica subterana 20kV (retea distributie medie tensiune) pe str. I.C. Bratianu pana la postul trafo PT3003 amplasat in statia de tramvai
- linie electrica subterana 20kV (retea distributie medie tensiune) de pe str. I.C. Bratianu pana la postul trafo PT8301 amplasat in spatele magazinului Ziridava
- linie electrica subterana 20kV (retea distributie medie tensiune) de la postul trafo PT3003 pana la limita zonei studiate spre sud-vest
- linie electrica subterana 6kV (retea distributie medie tensiune pentru tramvai) paralela cu B-dul Revolutiei in zona verde dinspre nord-vest, pe toata lungimea zonei studiate
- linie electrica subterana 0,4kV (retea distributie joasa tensiune) pe str. I.C. Bratianu pana la postul trafo PT3003 cu ramificatie spre postul trafo PT8301
- linie electrica subterana 0,4kV (iluminat public) pe str. I.C. Bratianu pana la intersectia cu B-dul Revolutiei
- linie electrica subterana 0,4kV (retea distributie joasa tensiune) pe B-dul Revolutiei, sub trotuarul din fata magazinului Ziridava, de la intersectia cu str. I.C. Bratianu pana la intersectia cu str. I.Andreescu

- linie electrica subterana 0,4kV (iluminat public) pe B-dul Revolutiei, sub trotuarul din fata magazinului Ziridava, de la intersectia cu str. I.C. Bratianu pana la intersectia cu str. I.Andreescu
- linie electrica subterana 0,4kV (iluminat public) pe B-dul Revolutiei, in zona verde dintre magazinul Ziridava si liniile de tramvai, pe marginea carosabilului, pe toata lungimea zonei studiate
- linie electrica subterana 0,4kV (iluminat public) pe B-dul Revolutiei, in zona verde dinspre nord-vest, pe marginea carosabilului, pe toata lungimea zonei studiate
- linie electrica subterana 0,8kV c.c. (retea subterana alimentare tramvai, in prezent dezafectata) pe B-dul Revolutiei, din zona verde dinspre nord-vest pana la intersectia cu str. I.C. Bratianu
- 2 linii electrice aeriene 0,8kV c.c. (linii de contact tramvai) pe B-dul Revolutiei, deasupra sinelor
- linie electrica aeriana 0,4kV (iluminat public, in prezent dezafectata) pe B-dul Revolutiei, pe stalpii liniei de tramvai situati spre magazinul Ziridava
- post transformare 20/0,4 kV PT3003 amplasat in statia de tramvai
- post transformare 20/0,4 kV PT8301 amplasat in spatele magazinului Ziridava, de unde se alimenteaza in prezent magazinul

2.6.4. Retele de termoficare

Retelele de termoficare in zona sunt situate pe bdul. Revolutiei.

In prezent magazinul Ziridava este racordat la reseaua de termoficare a orasului.

2.6.5. Retele de gaze naturale

In prezent, exista retea de distributie gaze naturale de presiune redusa, pe str. I.C. Bratianu. Aceasta retea de gaze naturale deserveste consumatorii casnici din zona.

2.6.6. Retele telefonice

In zona studiata exista o linie subterana de telecomunicatii situata pe B-dul Revolutiei, in zona verde dinspre nord-vest, pe toata lungimea zonei studiate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

● Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prezenta zonei verzi, la cateva sute de metri distanta , care bordeaza malul de vest al Muresului precum si spina verde mediana de pe b-dul. Revolutiei compenseaza lipsa de spatii libere verzi din zona centrala a orasului, analizata in prezenta documentatie.

● Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Pentru zona in studiu nu s-au semnalat riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren) si/sau antropice (activitati cu degajare de noxe), exceptand cele generate de circulatie.

● Poluare generata de caile de comunicatii

Amplasamentul fiind situat intr-o zona cu circulatie intensa, caracteristica pentru centrele oraselor mari, poluarea aerului (prin noxele generate de gazele de esapament) si poluarea fonica sunt semnificative.

● Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat in PUZ este localizat in zona centrala a municipiului Arad, pe una din cele mai importante artere de circulatie a orasului – b-dul . Revolutiei in care se

regasesc o buna parte din cladirile cele mai reprezentative ale orasului care marcheaza evolutia orasului din perioada medievala pana in epoca moderna , fiind construite in stil neoclasic, eclectic sau secession. Impreuna confera orasului un aspect cosmopolit, unitar. Zona centrala polarizeaza functiunile cele mai importante urbane, cele comerciale dominand in lungul marilor artere.

Din aceste considerente zona centrala a orasului (zona care include si zona studiata) este zona protejata , fiind inclusa in Lista monumentelor istorice 2004, completata prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2182/iulie 2005, la pozitia 25, cod AR-II-a-B-00477 sub denumirea –Ansamblul urban Arad.

In zona adiacenta zonei studiate in PUZ se afla si doua imobile care sunt incluse in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/8.07.2004 publicat in MO nr. 646 bis/16.07.2004 :

- la pozitia 217 – casa, cod nr. AR-II-m-B-00541, b-dul.Revolutiei nr. 40
- la pozitia 218 – casa, cod nr. AR-II-m-B-00542, B-dul.Revolutiei nr. 42.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din concluziile studiilor de fundamentare rezulta urmatoarele:

- sunt conditii geotehnice favorabile de realizare a obiectivelor de investitii propuse;
- din punctul de vedere al prezentei arborilor pe amplasamentul propus pentru realizarea parking-ului subteran este posibila realizarea constructiei si amenajarilor aferente prin dezafectarea a cca. 60 copaci;
- in conformitate cu releveul cladirii si din concluzile expertizei tehnice a cladirilor magazinului existent rezulta ca sunt conditii pentru extinderea si suprainaltarea corpurilor existente, cu masurile tehnice de rigoare;
- din punctul de vedere al pozitiei retelelor edilitare atat pe terenul destinat extinderii magazinului cat si pe cel destinat realizarii parking-ului subteran si galeriei de legatura este posibila realizarea obiectivelor de investitii mentionate, cu conditia devierii unora dintre ele in plan orizontal sau vertical.

Din punctul de vedere al elaboratorului proiectului de modernizare a liniilor de tramvai, - S.C.Metroul s.a., Bucuresti, nu sunt incompatibilitati majore intre prevederile acestui proiect si parking-ul subteran propus. Reamenajarea parcajului existent si dublarea capacitatii sale presupune insa, modificarea, in unele zone ,a traseului actual al liniilor de tramvai.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Prevederi ale PUG municipiul Arad

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad aprobat, si Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, zona studiata este inclusa in UTR 3, subzona LMu3b, (art. 1) pentru care se prevad urmatoarele:

- functiunea dominanta a zonei – zona comerciala, prestari servicii;
- functiuni complementare admise – functiuni complementare zonei de locuit (spatii comerciale si servicii)
 - utilizari permise cu conditii (art. 5)- In zona este instituita interdictie temporara de construire , autorizarea facandu- se numai pe baza de PUZ sau PUD, cu avizul Comisiei Monumentelor.
 - reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii (art. 8)

- in zona drumului public, se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice- parcaje si garaje;(art. 9)

- utilizari permise : orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare a teritoriului cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- amplasarea fata de aliniament (art. 14)

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie de la prevederile aliniamentului precedent , constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului construit de importanta nationala sau locala amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. (subzonele LMu3a,b,c).

In zona aflata in interdictie temporara de constructie aliniamentul cladirilor va fi impus de regulamentul PUZ-ului care va fi elaborat pentru zona respectiva.

- amplasarea in interiorul parcelei (art. 15)

autorizarea este permisa numai daca respecta

accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie la cel putin o suprafata vitrata (doua) pentru cladiri inalte sau aglomerate) precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto.

- accese pietonale (art. 17)

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- proprietatea publica asupra retelelor edilitare (art. 20)

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finantare lucrarile prevazute mai sus intra in proprietatea publica. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar, si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administrstiei publice specializate.

- inaltimea constructiilor (art. 22)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si caracterul zonei. Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

- subzonele LMu3a,b,c. Nu se admit cladiri cu inaltime mai mica de P+1 (P+M) in subzonele ISco 3a,b,c (fronturile b-dului. Revolutiei)

Stabilirea inaltimei constructiilor va tine cont de :

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare.

- subzonele LMu3a,b,c LI3a,b. In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele protejate, naturale, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii si documentatii de urbanism. Pentru constructiile carecare au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de inaltime stabilit in respectiva documentatie (in zona pusa in interdictie temporara de constructie, dupa elaborarea PUZ-ului).
 - aspectul exterior al constructiilor (art. 23)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de constructii durabile;
- invelitori tige;
- finisaje exterioare adecvate functiunii;
- culorile in concordanta cu ansamblul urban;
- fatadele si amplasarea golurilor v atrebui sa fie in concordanta si armonie cu cladirile din zona.

subzonele LMU3a,b,c si....

- procentul de ocupare a terenului (art. 24)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara.

- zona comerciala85%

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

- parcaje (art.25)

Constructii comerciale pentru clienti :

- un loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de peste 2000 mp. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin solutia propusa – odata cu realizarea extinderii magazinului Ziridava se are in vedere si asigurarea spatiilor de parcare, aferente magazinului, in subteran si sporirea capacitatii parcajului existent organizat in spatiul dintre liniile de tramvai. Solutia de organizare de spatii de parcare pe terenul dintre liniile de tramvai este o solutie de tranzitie , pana cand se vor realiza alte parcaje sub sau supraterane, iar spatiul ocupat de parcajul dintre liniile de tramvai va fi reamenajat ca esplanada pietonala bordata de spatii verzi.

La amplasarea parking-ului subteran s-a avut in vedere afectarea unui numar cat mai mic dintre copacii existenti. De asemenea, spatiile de parcare de suprafata sunt grupate cate 5 si delimitate de spatii verzi plantate cu arbori de talie mica si arbusti.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Circulatia majora rutiera

B-dul. Revolutiei este una din cele mai importante artere ale orasului, aglomerata la orele de varf. In zona nu exista spatii suficiente de parcare,aceasta realizandu-se in spatiul verde median al bulevardului sau pe celalalt sens de mers al bulevardului prin ocuparea unui fir de circulatie cu locuri de parcare in lungul strazii.

Propunerile de organizare a circulatiei majore din zona au avut in vedere fluentizarea traficului si asigurarea spatiilor de parcare absolut necesare in conditiile de

dezvoltare actuale ale zonei centrale a orasului.

Se propune:

- amenajarea unui parking subteran pe doua nivele, cu o capacitate de cca 300 locuri, cu 4 accese rutiere - cate o intrare si o iesire, pe fiecare sens al bulevardului , fiecare avand bretele de racordare situate in afara carosabilului existent ;

- o data cu realizarea parking-ului subteran, reamenajarea parcajului de suprafata in zona dintre liniile de tramvai, cu acces din b-dul. Revolutiei prin parking-ul subteran, prin intermediul unor rampe auto, inclusiv dezafectarea acceselor existente;

- marcarea a trei benzi de circulatie a 3,5m latime in ampriza actuala a b-dului. Revolutiei ;

- marcarea a trei benzi de circulatie pe sens pe str. I.C.Bratianu despartite de o banda verde mediana.

- amenajarea unei noi statii de tramvai si legat de aceasta realizarea unei galerii pietonale de legatura intre parking si magazin, la nivelul subsolului 2.

Se propune, de asemenea ca intr-o etapa de perspectiva, sa se realizeze, pe terenul ocupat in prezent de ICIND, o cladire cu functiunea de parking, cu inaltimea de max. 20m a carei legatura cu magazinul (corpul 2 si 3) sa se asigure prin pasarele pietonale.

Avand in vedere prevederile proiectului pentru modernizarea liniei de tramvai, elaborat de Metroul s.a. Bucuresti, se propune ca executia lucrarilor de construire a parking-ului subteran sa se realizeze simultan cu lucrarile de modernizare a liniei de tramvai astfel incat, costurile de executie sa fie mai reduse iar intreruperea functionarii tramvaiului sa fie redusa la strictul necesar.

3.4.2. Circulatia locala rutiera

Accesul carosabil in incinta magazinului Ziridava se mentine in aceleasi conditii ca pana in prezent, din str. I.C.Bratianu ; pentru etapa de perspectiva se propune prelungirea accesului carosabil prin construirea unei bretele de circulatie carosabila pana in str. I.Andreescu , prin incinta ARTEX si odata cu aceasta reorganizarea incintei magazinului astfel incat aprovizionarea sa poata fi facuta in conditii mai bune. ***Aceasta propunere urbanistica de perspectiva va fi fezabila dupa obtinerea terenului necesar realizarii ei.***

3.4.3. Circulatia in interiorul parcelei

Se propune ca in interiorul parcelei ocupata de magazin, dupa dezafectarea anexelor existente astazi, sa se amenajeze o platforma carosabila pe intreaga suprafata ramasa neconstruita.

3.4.4. Parcaje

Solutia de rezolvare a spatiilor de parcare a fost descrisa la pct. 3.4.1.

3.5 REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona delimitata in prezentul PUZ cuprinde doua zone distincte, de o parte si de alta a bulevardului Revolutiei, cu functiuni diferite:

- zona delimitata de b-dul. Revolutiei si strazile I.Andreescu, Calugareni si I.C.Bratianu, in care se gaseste magazinul Ziridava este o zona in care spatiile comerciale domina ca pondere celelalte functiuni- locuire, institutii de sanatate (policlinica), institutii publice (casa de sanatate si ICIND), si spatii de productie ARTEX .

In prezent magazinul are o suprafata desfasurata de cca 9600mp , extinderea si suprainaltarea corpurilor existente aducand un plus de 6600 mp ceea ce conduce la o suprafata comerciala totala de peste 15.000 mp.

Parking-ul propus pe terenul ocupat de ICIND in prezent ar asigura necesarul de spatii de parcare al magazinului.

Se propune de asemenea, schimbarea destinatiei cladirilor din incinta Artex, functiunea de productie fiind incompatibila cu zona , in conformitate cu prevederile PUG aprobat.

- zona delimitata intre b-dul. Revolutiei (ambele sensuri) si strazile N.Grigorescu si I.C. Bratianu este in prezent o zona verde, strabatuta de traseul tramvaiului si partial ocupata cu un parcaj de suprafata improvizat.

In aceasta subzona se propun:

- amenajarea unui parking subteran pe doua nivele, cu o capacitate de cca. 400 locuri;
- reamenajarea parcajului de suprafata cu o capacitate sporita si
- amenajarea spatiilor verzi verzi.

Fata de prevederile PUG, prin propunerile formulate in prezentul PUZ nu se aduc modificari majore in ceea ce priveste zonificarea functionala.

Avand in vedere zonificarea functionala existenta se propune impartirea terenului studiat in prezentul PUZ in doua UTR-uri, **ca subdiviziuni ale UTR3 din PUG municipiul Arad**, a caror delimitare urmareste cele doua zone distincte descrise mai sus.

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Suprafata studiata in PUZ (St) din care:	37.472	100,00	37.472	100,00
curti, constructii, din care:	12.858	34,31	13.878	37,04
constructii	8.861		10.743	
circulatii, din care:	13.398	35,75	15.594	41,62
carosabile	9.645		12.449	
pietonale	3.753		3.145	
spatii verzi	11.216	29,93	8.000	21,34

INDICATORI SI INDICI URBANISTICI

SITUATIA EXISTENTA

- Arie construita a cladirilor **8.861 mp**
- Arie construita desfasurata a cladirilor **25.906 mp**
- Suprafata teren cuprinsa in PUZ (St) **37.472 mp**
- Procent de ocupare a terenului (POT) **23,65%**
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) **0,84**

SITUATIA PROPUSA

- Arie construita a cladirilor **10.743 mp**
- Arie construita desfasurata a cladirilor **39.500 mp**
- Suprafata teren cuprinsa in PUZ (St) **37.472 mp**
- Procent de ocupare a terenului (POT) **28,64%**
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) **1,00**

BILANT TERITORIAL –AL SUPRAFETELOR DE TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT SI PUBLIC, DESTINATE CONCESIONARII

Suprafete teren destinate concesionarii	mp	%
Total suprafata	7.478,00	100,00
din care:		
extindere magazinul Ziridava	608,00	8,00
parking, statii de tramvai, inclusiv esplanada pietonala	6.300,00	84,25
galerie comerciala subterana de legatura intre magazin si parking	570,00	7,75

Indicatorii si indicii urbanistici specifici fiecarui UTR din prezentul PUZ sunt mentionati pe plansa reglementari urbanistice – zonificare.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru realizarea obiectivelor de investitii propuse , se impune:

- dezafectarea gospodariei de apa pentru incendiu existenta in fata magazinului
- dezafectarea bransamentului de apa existent si a racordurilor de canalizare existente spre B-dul Revolutiei
- refacerea si redimensionarea gospodariei de apa pentru incendiu, tinand cont de volumul si inaltimea cladirilor, obtinute prin extindere si supraetajare

Pentru realizarea parcarii subterane propuse, sunt necesare urmatoarele interventii, la gospodariile subterane existente:

- coborarea retelei de apa din fonta Dn.300 mm, sub culoarul pietonal de acces in parcare

- devierea magistralei de apa Dn.600 mm, din otel, existenta de-a lungul parcarii, prin spatiul verde, din zona de nord-vest a liniilor de tramvai

Se va reface bransamentul de apa, al cladirii, iar caminul de apometru va fi amplasat pe trotuar.

Gospodaria de apa pentru incendiu, va fi amplasata in apropierea spatiului de parcare si va cuprinde rezervorul de apa si statia de pompare, dimensionate pentru stingerea din interior si exterior a incendiului, pentru cladire si pentru parcare propusa.

Alimentarea cu apa potabila in spatiul de parcare se va asigura prin bransament independent de la reseaua stradala.

3.6.2. Canalizare

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va verifica la faza SF necesitatea redimensionarii actualului racord al magazinului la canalizarea publica.

Pentru evacuarea apelor uzate din spatiul de parcare, se vor executa una sau doua statii mici de pompare, prin care apele vor fi evacuate in retelele exterioare de canalizare.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Pentru acoperirea puterii electrice suplimentare, necesare magazinului Ziridava in urma modernizarii si extinderii acestuia, se propune executarea unui bransament nou de joasa tensiune din postul de transformare PT8301 existent, amplasat langa corpul 3 al magazinului.

Pentru alimentarea cu energie electrica a parcajului subteran si a galeriei subterane pietonale propuse, se propune executarea unui bransament nou de joasa tensiune din postul de transformare PT3003 existent, amplasat in statia de tramvai, pana la tabloul electric general al noului obiectiv. Din tabloul general se vor alimenta: tabloul electric al statiei de pompare apa in caz de incendiu, tablourile electrice ale celor doua adaposturi civile, iluminatul parcajului subteran si consumatorii amplasati in galeria pietonala.

Pentru zonele de intersectii intre unele dintre liniile electrice subterane de medie si de joasa tensiune sau de telecomunicatii, mentionate mai sus, si rampele de acces spre/dinspre parcajul subteran, se propune reglementarea acestora prin devierea traseelor cablurilor pentru ocolirea acestor zone.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Odata cu lucrarile de modernizare si extindere se propune debransarea magazinului de la reseaua publica de termoficare si incalzirea magazinului si prepararea apei calde menajere sa se faca cu o centrala proprie pe gaze.

Pentru asigurarea necesarului de gaze naturale de la centrala termica se propune urmatoarea solutie tehnica :

- extinderea retelei de gaze naturale de presiune redusa existenta, de pe str. I.C. Bratianu, pana in dreptul obiectivului
- un bransament de gaze si un post de reglare-masurare
- o instalatie de utilizare gaze naturale in centrala termica.

3.6.5. Comunicatii

Se propune ca spatiile comerciale prevazute la aceasta faza sa fie deservite de un numar corespunzator de linii de telefon. De asemenea s-a avut in vedere racordarea magazinului la retelele existente de cablu TV si internet.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dupa cum rezulta din documentatia elaborata in vederea obtinerii avizului de mediu pt. PRIMA VERSIUNE A PUZ – Modernizare si extindere shopping center Ziridava, Arad, se propun urmatoarele masuri de interventie urbanistica :

- se propune realizarea spatiilor de parcare necesare in subteran cu reamenajarea parcajului existent , ca solutie de tranzitie pana la realizarea de alte spatii de parcare , cum ar fi parking-ul propus pe terenul ICIND, si redarea suprafetei ocupate de parcajul de suprafata pietonilor ;
- preluarea apelor uzate menajere se va face printr-un nou racord de canalizare care sa asigure necesarul pt. intreg magazinul (existent+ extindere);
- depozitarea si colectarea deseurilor rezultate pe perioada santierului si ulterior in exploatare, va fi asigurata in conditiile stabilite prin contractul incheiat cu societatea de salubritate;
- in perspectiva, terenul liber , rezultat in urma dezafectarii parcajului existent se va amenaja ca spatiu verde pietonal, conform propunerilor cuprinse in sectiunea amenajare peisagistica. Odata cu aceasta se va reface plantatia de copaci din cele doua zone cuprinse intre linia de tramvai si carosabilul b-dului. Revolutiei prin inlocuirea exemplarelor imbatranite, degradate sau deteriorate in timpul santierului cu exemplare tinere de talie mare astfel incat orasul sa beneficieze in continuare de aceasta zona valoroasa din punct de vedere al mediului construit si natural;
- in situatia modernizarii str. I.C.Bratianu se propune realizarea unui spatiu verde median care sa desparta cele doua sensuri (fiecare cu cate trei fire de circulatie de 3,5m latime) precum si o plantatie de aliniament pe cele doua trotuare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Dintre obiectivele de investitii ce fac obiectul prezentei documentatii – parking-ul subteran inclusiv galeria subterana de legatura intre magazin si parking precum si esplanada pietonala sunt obiective de utilitate publica . Se prevede realizarea lor in parteneriat public-privat, prin participarea primariei municipiului Arad si a investitorului privat care detine centrul comercial Ziridava.

- Tipurile de proprietate asupra terenurilor cuprinse in zona studiata in PUZ sunt figurate in plansa –regimul juridic .
- Circulatia terenurilor este figurata in aceeasi plansa- regimul juridic unde sunt figurate suprafetele de teren ce se intentioneaza a fi trecute din proprietatea publica a statului , administrate de primaria municipiului Arad, in administrarea detinatorului magazinului Ziridava, prin concesiune, in conditiile legii.
- Suprafetele de teren ce urmeaza a fi concesionate, in conditiile legii, sunt cele destinate:

- realizarii extinderii magazinului Ziridava, respectiv terenul aflat in fata magazinului (corp2), pana la limita trotuarului, totalizand 378 mp;
- realizarii parking-ului subteran inclusiv accesele carosabile (2 intrari si 2 iesiri), accesele pietonale din statia de tramvai si din spatiul verde precum si
- realizarii galeriei subterane de legatura intre parking si magazin.

3.9. POSIBILITATI DE MOBILARE (ILUSTRARE) URBANISTICA

Ilustrarea urbanistica propusa prezinta:

1. desfasurarea frontului cladirilor pe latura de vest a b-dului. Revolutiei cuprins intre strazile I.C.Bratianu si I.Andreescu;
2. imaginea parterului magazinului cu accesul ;
3. imaginea subsolului magazinului aflat in legatura cu galeria subterana de legatura cu parking-ul;
5. amenajarea peisagistica a zonei verdi mediane.

4. CONCLUZII

• Cerinte ale temei

Prin propunerile avansate la aceasta faza de proiectare s-au stabilit conditiile urbanistice de realizare a obiectivelor de investitii stabilite de investitor prin tema program.

• Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de interventie propuse prin PUZ sunt:

- modernizarea spatiilor comerciale existente;
- realizarea extinderii si suprainaltarii centrului comercial Ziridava;
- realizarea parking-ului subteran corelat cu lucrarile de modernizare a liniei de tramvai in zona PUZ;
- realizarea galeriei subterane de legatura intre parking si magazin;

- reamenajarea parcajului existent, la o capacitate sporita, inclusiv reamenajarea spatiilor verzi din zona mediana a b-dului. Revolutiei, pe tronsonul descris.

In etapa de perspectiva, se propune:

- realizarea parking-ului suprateran adiacent magazinului, pe terenul ocupat in prezent de ICIND si
- realizarea legaturii carosabile locale intre incinta magazinului si strada I.Andreescu.

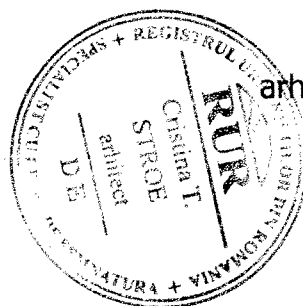
Dupa realizarea parking-ului pe terenul ICIND, amenajarea esplanadei pietonale prin dezafectarea parcajului de suprafata dintre liniile de tramvai.

● Masuri in continuare

In vederea realizarii obiectivelor de investitii propuse se considera necesar :

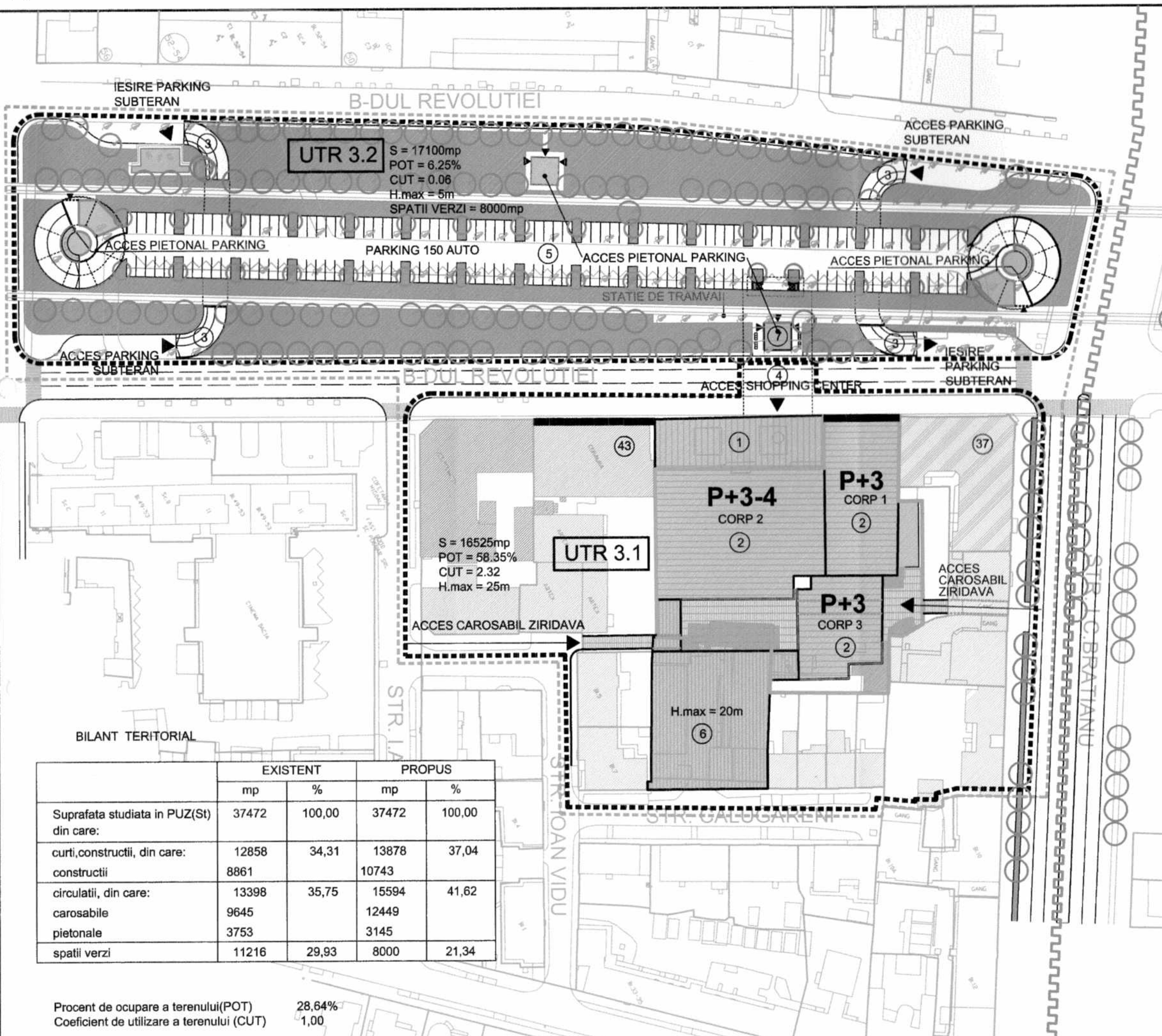
- definitivarea pozitiei precise a parking-ului subteran si a galeriei de legatura intre parking si magazin dupa elaborarea studiilor de fezabilitate privind retele edilitare din zona de catre proiectanti de specialitate agreati de administratorii de retele din zona;
- incheierea contractului de concesiune a terenului necesar realizarii extinderii magazinului si realizarii parking-ului;
- incheierea protocolului privind parteneriatul public-privat intre investitor si primaria municipiului Arad, pentru realizarea si exploatarea parking-ului subteran;
- elaborarea proiectului pt. modernizarea ,extinderea si suprainaltarea magazinului in fazele SF, PT+CS si DE;
- elaborarea proiectului pt. parking-ul subteran , inclusiv galeria de legatura cu magazinul in fazele SF, PT+CS si DE, corelat cu proiectul de reabilitare a liniilor de tramvai din zona;
- elaborarea proiectelor (PAC) pt. autorizarea construirii obiectivelor de investitii inclusiv a racordurilor si bransamentelor la retelele publice .

Sef proiect,



arh.Cristina Stroe

**PUZ - MODERNIZARE SI EXTINDERE
SHOPPING CENTER "ZIRIDAVA" - ARAD
REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE**



LEGENDA

- Limita PUZ
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limita zona protejata "Ansamblul urban Arad"
- Limita UTR

- Edificabil cladiri
- ▨ Extindere S+P+3...4
- ▨ Suprainaltare P+3...4
- ▨ Comert /Servicii
- ▨ Dotari sanitare
- ▨ Locuire
- ▨ Administratie publica
- ▨ Parking subteran
- ▨ Acces carosabil
- ▨ Spatii verzi
- ▨ Schimbare de functiune conform PUG
- ▨ Cladiri(anexe) fara valoare, posibil a fi desfiintate
- ▨ Fatade care necesita remodelare

OBIECTIVE DE INVESTITII

- ① Extindere magazin existent S+P+3...4
- ② Suprainaltare P+3...4
- ③ Parking subteran
- ④ Galerie subterana
- ⑤ Reamenajare parcaj
- ⑥ Parking suprateran
- ⑦ Statie tramvai

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata studiata in PUZ(St) din care:	37472	100,00	37472	100,00
curti, constructii, din care:	12858	34,31	13878	37,04
constructii	8861		10743	
circulatii, din care:	13398	35,75	15594	41,62
carosabile	9645		12449	
pietonale	3753		3145	
spatii verzi	11216	29,93	8000	21,34

Procent de ocupare a terenului(POT) **28,64%**
 Coeficient de utilizare a terenului (CUT) **1,00**

Consultant local: Birou individual de arhitectura Doina Copaci

	ROSTRADA S.A.		Denumire proiect: Modernizare si extindere shopping center "Ziridava" - Arad
	Strada Speranta nr. 42, Sector 2, Bucuresti, ROMANIA		Beneficiar: Consiliul Local al municipiului Arad S.C. Scala S.A., Arad
Conducator General: arh. Crislan Victor Popescu	Proiectant general: ROSTRADA S.A.		Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
Șef proiect: arh. Crislan Victor Popescu	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE		
Intinerat: arh. Viorel Mănușelaru			
Pr. Nr. Scara Faza Data Specialitate Actualizat Nr. Pr.			
12/2008 1:1000 PUZ Dec. 2008 URBANISM			2.1