

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

*Nr. 133/11.06.08.*

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

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

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu Construire Spatiu comercial** amplasat in Arad, strada Hatman Arbore, nr.52-54 ,jud.Arad , beneficiar Sandor Marin Florin , proiect nr.35/2007, elaborat de SC ARTNOVA SRL , arh .R.U.R. Rodica Zinaida Feier.

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 17509 din \_\_\_\_\_ 2008 ;

-raportul nr.17509 din \_\_\_\_\_ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu construire spatiu comercial ,situat in Arad ,strada Hatman Arbore, nr.52-54, inscris in C.F.nr.9358 Arad nr.top.parcela 3423/5, beneficiar Sandor Marin Florin proiect nr.35/2007, elaborat de SC ARTNOVA SRL , arhitect R.U.R. Rodica Zinaida Feier,

-Raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile 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 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, adoptă prezenta :

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – **Construire Spatiu Comercial , amplasat in Arad , strada Hatman Arbore nr.52-54 ,jud.Arad** , inscris in C.F. nr. 9358 Arad nr.top.parcela 3423/5, elaborat de SC ARTNOVA SRL , proiect nr.35 /2007, arhitect RUR Rodica Zinaida Feier conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , d-nul Sandor Marin Florin și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.ad.17509/Ao/ \_\_\_\_\_ 2008

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire Spatiu Comercial situat in Arad ,strada Hatman Arbore,nr.52-54,jud.Arad, inscris in C.F. nr.9358 Arad nr.top.parcela 3423/5 beneficiar Sandor Marin Florin proiect nr.35/2007 elaborat de AC ARTNOVA SRL , arhitect R.U.R. Rodica Zinaida Feier,

Având în vedere că au fost indeplinite toate condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1737/27.06.2007, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ **Construire Spatiu Comercial**”,amplasat in Arad, strada Hatman Arbore nr.52-54 jud.Arad , beneficiar Sandor Marin Florin in conformitate cu legislatia in vigoare.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**



## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

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

• [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) • [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro) •

ARHITECT ȘEF

---

Nr.17509 din 08.04.2008

### **RAPORT**

Denumire proiect : **P.U.D. Construire spatiu comercial**

Adresa : **ARAD,STRADA HATMAN ARBORE ,NR. 52- 54**

**JUD.ARAD**

Beneficiar Sandor Marin Florin

Proiect nr.: 35/2007

Elaborat: SC ARTNOVA SRL , ARH RUR RODICA ZINAIDA

FEIER

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1737/ din 27.06.2007 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000.

Terenul este inregistrat in C.F. nr.9358 Arad nr.top.parcela 3423/5.

Pe suprafata de teren proprietatea beneficiarului se va construi o cladire avand destinatia de spatiu comercial in regim de inaltime Parter.

POT propus = 60 %

CUT propus = 0,60

Regimul de inaltime:

La constructia propusa regimul de inaltime este Parter.

In incinta proiectata se vor amenaja urmatoarele :

-accese carosabile

-parcaje

-spatii verzi

-echiparea tehnico edilitara –racorduri :apa , energie electrica , canalizare

-imprejmuiiri

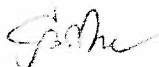
Prin realizarea investitiei se va imbunatatii situatia spatiilor comerciale din zona in ce priveste utilitatea zilnica.

Față de cele de mai sus :

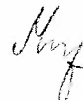
### **PROPUNEM :**

**Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire spatiu comercial „amplasat in Arad ,strada Hatman Arbore, nr.52-54 in scris in C.F. nr.9358 Arad nr.top.parcela 3423/5, beneficiar Sandor Marin Florin proiect nr.35/2007 elaborat de SC ARTNOVA SRL , arhitect R.U.R. Rodica Zinaida Feier ,care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare.**

**Arhitect șef  
Ing.Carmen Balazs**



**Șef serviciu  
Ing. Mirela Szasz**



Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International  
Certification Network

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
CUI. R 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel / fax. 283 711

Proiect nr. 35/2007  
Faza. PUD  
Den. Pr Spațiu comercial Str. Hatmanu  
Arbore nr. 52-54 Arad  
Beneficiar SANDOR MARIN FLORIN ȘI  
SOTIA

# FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT	<b>35/2007</b>
FAZA	P.U.D.
DENUMIRE PROIECT	SPAȚIU COMERCIAL STR. HATMANU ARBORE NR. 52-54 ARAD
BENEFICIAR	SANDOR MARIN FLORIN ȘI SOTIA
PROIECTANT ARHITECTURĂ	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
CONȚINUT DOCUMENTAȚIE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
CUI. R 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel / fax. 283 711

Proiect nr 35/2007  
Faza. PUD  
Den. Pr Spațiu comercial Str. Hatmanu  
Arbore nr. 52-54 Arad  
Beneficiar SANDOR MARIN FLORIN ȘI  
SOTIA

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## ***Însușirea documentației:***

S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad - **Arh. FEIER RODICA**

## ***Întocmirea documentației:***

PROIECTANT ARHITECTURĂ S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

*Șef proiect*

- *Arh. FEIER RODICA*

*Proiectanți arhitectură:*

*Arh. FEIER RODICA*

*INSTALAȚII SANITARE*

*th. FERENȚI VERA*

*INSTALAȚII ELECTRICE*

*ING. SĂCUI MIRCEA*

Întocmit:

**Arh. FEIER RODICA**

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
CUI. R 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel / fax. 283 711

Proiect nr 35/2007  
Faza. PUD  
Den. Pr Spațiu comercial Str. Hatmanu  
Arbore nr. 52-54 Arad  
Beneficiar SANDOR MARIN FLORIN ȘI  
SOTIA

# BORDEROU

## FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### PIESE SCRISE

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 1. FOAIE DE TITLU                 | pag. 1 |
| 2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI       | pag. 2 |
| 3. BORDEROU                       | pag. 3 |
| 4. MEMORIU                        | pag. 4 |
| 5. LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI | pag. 8 |

### PIESE DESENATE

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| 1. SITUAȚIA EXISTENTĂ            | -01 A |
| 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE      | -02 A |
| 3. REGLEMENTĂRI EDILITARE        | -03 A |
| 4. OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ | -04 A |

Întocmit:  
Arh. FEIER RODICA

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
CUI. R 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel / fax. 283 711

Proiect nr 35/2007  
Faza. PUD  
Den. Pr Spațiu comercial Str. Hatmanu  
Arbore nr. 52-54 Arad  
Beneficiar SANDOR MARIN FLORIN ȘI  
SOTIA

# MEMORIU GENERAL

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

- DENUMIRE PROIECT. Spațiu comercial Str. Hatmanu Arbore nr. 52-54 Arad
- BENEFICIAR: SANDOR MARIN FLORIN ȘI SOTIA
- NR. PROIECT 35/2007
- AMPLASAMENT: Str. Hatmanu Arbore nr. 52-54 Arad
- PROIECTANT: S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
- DATA ELABORĂRII PROIECTULUI sept 2007

### **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unui spațiu comercial pe str. Str. Hatmanu Arbore nr. 52-54 Arad

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Investiția, se va realiza pe terenul proprietatea privată a beneficiarului, situat str. Hatmanu Arbore nr. 52-54 din intravilanul municipiului Arad.

Situația juridică a terenului reiese din extrasul C.F. nr. 9358 nr top 3423/5 localitatea Arad. Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată beneficiarului și este achiziționat în scopul realizării prezentei investiții.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect, proiectarea unui spațiu comercial

Investitorul își propune să desfășoare o activitate de vânzare de produse industriale alimentare și nealimentare.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism, nr. 1737 din 27 iunie 2007, eliberat de Primăria orașului Arad

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

#### **2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității**

Investiția propusă se va realiza pe un teren situat în Arad str. Hatmanu Arbore la intersecția acesteia cu str. Dunării.

Terenul face parte din teritoriul administrativ al orașului Arad.



### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare speciale cu excepția studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la Pt. 2.7.

### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate**

Pentru stabilirea condițiilor de amplasament s-au studiat următoarele documentațiile de urbanism aprobate

- Planul urbanistic general pentru oraș Arad care prevede pentru zonă dezvoltarea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime.

### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Planul urbanistic de general prevede pentru zona studiată propuneri legate de dezvoltarea zonei rezidențiale existente și a funcțiilor complementare ceea ce coincide cu tema de proiectare – respectiv cu construirea unui spațiu comercial.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Terenul este definit ca intersecție între str. Dunării și str. Hatmanu Arbore, cu accesibilitate la rețeaua urbană de comunicații a municipiului Arad.

În prezent, terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este destul de plat, la cote cu circa 15-50 cm sub cota existentă pe drumurile existente.

Drumul de acces în incintă se va realiza de pe str. Hatmanu Arbore și va fi utilizat se pentru deservirea obiectivului propus.

Acesta face parte din rețeaua urbană de circulație și este o stradă de categoria a IV ( 2 benzi de circulație cu lățimea totală 7,90m).

În prezent aceste artere de circulație prezintă îmbrăcăminte rutiera de tip rigid, în stare bună.

### **3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI**

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil – trapezoidal cu front pe str. Dunării de 13,62 m, de 133,84 pe str. Hatmanu Arbore și adâncime de 33,28 m pe latura nordică și de 16,22 m pe latura estică, având suprafața totală de 583 mp..

Zonele de amplasament de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- Locuință de cu regim de înălțime de P. nivele, limită de proprietate, teren neproductiv, limita de proprietate, trotuar, spațiul verde strada Hatmanu Arbore.

Zonele de amplasament de la Est la Vest în cadrul zonei studiate sunt:

- Str.- Dunării, gard incintă, teren neproductiv , limită de proprietate, locuință cu regim de înălțime de P nivele, curte.

În prezent terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică.

### **3.3. SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

Terenul actual nu este ocupat de construcții, fiind utilizat ca teren viran.

### **3.4. CARACTERUL ZONEI**

Zona actualmente și conform prevederilor P.U.G. nu are un caracter definit fiind amplasată în extravilanul localității.

În imediata apropiere, respectiv pe loturile învecinate cât și la o distanță de 50m de lotul studiat se află amplasate locuințe cu regim mic de înălțime - P, P+1, care dau zonei un caracter rezidențial, cu clădiri tip rural de mică înălțime.

### **3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE PE LOT**

Nu este cazul

### **3.6. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE**

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local.
- Rigole, canale deschise - domeniu public de interes local
- Terenul destinat unităților propuse - proprietatea privată a beneficiarului, - achiziționat de beneficiar în scopul realizării prezentei investiții.

Actele de proprietate sunt cuprinse în documentație.

### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele :

Amplasamentul aparține Câmpiei de Vest, având un aspect plan orizontal și stabilitatea generală asigurată.

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului efectuat este:

- Umpluturi, până la adâncimi de 1.00 m.
- În continuare, s-a interceptat un complex format din nisip prăfos fin argilos cafeniu gălbui plastic consistent, iar la baza forajului s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș gălbui, saturat de îndesire medie.
- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 2,20 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 1,20 față de terenul natural. Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 0,80 m.

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN**

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de sud, terenul este situat în medie cu 0,20 m mai ridicat decât în partea de nord.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 2,20 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 1,20 față de terenul natural.

### **3.10. PARAMETRI SEISMICI**

Conform Normativului P100-1-2004, amplasamentul se încadrează în zona seismică Banat cu  $a_g=0,16g$  și  $T_c=0,7sec.$ ,  $D_f$  indicată și  $b=1,00$  un P conv. 230kPa.

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT(ÎNĂLȚIME, SCARĂ, STARE ETC.)**

Pe terenul propus pentru amplasarea unității, în imediata apropiere spre nord, există construcții rezidențiale cu regim de înălțime de P și P+1 nivele, iar spre est se află amplasate clădiri cu regim de înălțime P. Pe latura vestică și sudică, sunt amplasate străzile Dunării și Hatmanu Arbore.

### **3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ**

Terenul propriu zis al unității propuse nu este echipat din punct de vedere al rețelelor edilitare.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

#### **Alimentare cu apă**

În prezent zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, nu dispune de rețele de alimentare cu apă, acesta fiind un teren liber aflat în intravilanul localității.

În apropierea amplasamentului, respectiv la limita zonei, există rețea de alimentare cu apă, aflată în administrarea R.A. APĂ- CANAL ARAD.

### **Canalizarea menajeră și pluvială**

În zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, dispune de rețele de canalizare menajeră și pluvială.

În apropierea amplasamentului, există o rețea de canalizare de canalizare pluvială tip rigolă la care se pot realiza racorduri.

### **Alimentare cu energie electrică**

Zona studiată este alimentată cu energie electrică printr-o linie electrică aeriană de 20 kV, Posturile de transformare din zonă sunt aeriene și sunt amplasate să deservescă distinct consumatorii din zonă.

### **Alimentare cu energie termică**

Zona studiată are în imediata apropiere nu are pe străzile Dunării și Hatmanu Arbore rețea termică primară alimentată cu energie termică.

### **Telefonie, telecomunicații**

Pe amplasamentului unității propuse, nu există o linie de telecomunicație conform avizului RomTelecom.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **5.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unui spațiu comercial cu produse alimentare și nealimentare cu spațiile aferente necesare.

1. SPAȚIU COMERCIAL - A. constr. = 300 mp, A desf. = 300 mp, nr. nivele P. La parterul construcției vor fi amplasate spațiile de vânzare, depozitele, vestiarele și grupurile sociale, un birou.

Accesul principal pentru cumpărători este realizat pe latura vestică a clădirii iar pentru angajați pe latura sudică.

2. Parcări pentru 2 mașini: platforme betonate și dalate A c = 30,00 mp

3. Acces carosabil, platforme carosabile și pietonale cu racord la drumurile publice din zonă. A c = 84 mp

4. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.

5. Platformă de gunoi.

6. Spații verzi, jardiniere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de mp.

## **5. SOLUȚII TEHNICE PROPUSE ÎN PROIECT:**

### **5.1. CONSTRUCȚII - ARHITECTURĂ**

Soluția funcțional-dimensională, este în conformitate cu tema de proiectare stabilită de comun acord între beneficiar și proiectant.

1. SPAȚIUL COMERCIAL va fi amplasat pe frontul stradal al str. Hatmanu Arbore și perpendicular pe aceasta cu o lățime de 12,50m. În unghiul creat pe str. Dunării se vor amenaja un spațiu pentru deservire clienți și accesul în clădire.

Imobilul este o clădire cu regim de înălțime de P nivele.

Acoperișul va avea învelitoare din panouri de tablă tip sandwich, cu pantă de 10%, cu scurgere la jgheaburi și burlane.

### **5.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR**

Amplasarea și funcționalitate construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de zonă complementară zonei de locuințe.

Construcțiile se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei – pe limita de proprietate din sud, respectiv frontul stradal și la o distanță de min 1,50 pe latura vestică până la la 3,50m de limita de proprietate din nord. Perpendicular pe frontul str. Hatmanu Arbore Pe

latura vestică, corpul cel mai avansat se va amplasa la 0,00m față colțul străzii Dunărea și la 9,20m de limita de proprietate din estul parcelei.

Înălțimea maximă a imobilelor, de formă rectangulară va fi după cum urmează:

- înălțimea minimă la cornișă de 4,00m
- înălțimea maximă de 5,50m.

spațiul comercial va avea structură metalică cu închidere din panouri de tablă tip sandwich, învelitoare tip șarpantă cu acoperire din panouri de tablă tip sandwich cu fundații pahar de beton .

Golurile vor fi prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie de aluminiu cu geam termopan.

- Compartimentările se execută parțial din panouri de ghips carton, parțial din zidării din cărămidă plină. cu grosimea de 25-12,5 cm.

- Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite și vor fi adaptate funcțiilor propuse.

### **5.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

- DISTANȚE

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamente situate la distanța de min. 0,00m față de limita de proprietate dinspre str. Hatmanu Arbore perpendicular pe aceasta la 12,50 m.

- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto va avea lățimea de min. 7,00 m, cu racordare la carosabilul stradal.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează accesul auto menționat la punctul anterior.

### **5.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la 5,00m la 10,00 m

### **5.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Nu se propun intervenții la construcții existente.

### **5.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE**

Datorită caracterului zonei, armonizarea și organizarea cu construcțiile existente, este realizat prin subiectul temei de proiectare, acestea venind în continuarea și completarea spațiilor existente, în zonă.

### **5.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea obiectivelor în cadrul sitului, s-a realizat luând în calcul cadrul natural al amplasamentului, forma terenului, micile denivelări existente pe sit, amplasarea terenului în raport cu localitate, poziția acestuia față de principalele repere ale zonei, conformația clădirilor și drumurile locale.

### **5.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

### **5.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se va amenaja o platformă de depozitare a gunoiului menajer. Din procesul de producție vor rezulta ambalaje - cutii de carton, plastic și de lemn, din care unele vor fi transmise înapoi la producător, altele vor fi reciclate iar celelalte vor fi depozitate și preluate de firme specializate

Îndepărtarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

#### **5.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

#### **5.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Caracterul inițial al zonei este de teren neproductiv. Prin construirea unităților, spațiile verzi plantate, precum și plantațiile de aliniament, propuse pe limita nordică și vestică a incintei, vor avea un caracter de rehabilitare ecologică, cu diminuarea poluării realizate prin mișcările de aer, existente. Spațiul liber dintre construcții, terase și platforme, va fi plantat cu spații verzi și arbuști caracteristice zonei de câmpie în care se încadrează situl studiat.

#### **5.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr. 02 - Reglementări.

#### **5.13. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

În situația de viitor pentru realizarea obiectivului propus pe amplasament lucrările de sistematizare verticală se vor referi la :

- decapare și îndepărtare strat vegetal de pe toată suprafața incintei
- nivelări și umpluturi
- taluzări

Stratul vegetal în grosime de 0,20 m se impune a fi îndepărtat și înlocuit cu pământ corespunzător staturilor și caietelor de sarcini sau cu balast.

Decaparea stratului vegetal și depozitarea acestuia se vor realiza astfel încât să poată fi recuperat și repus în circuitul agricol.

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare la cote foarte apropiate de cotele existente pe drumul de pământ la care se va racorda incinta. De aceea se impun lucrări de săpătura pentru îndepărtarea strat vegetal, umplutura de circa 0,5 m, nivelări, taluzări, etc toate executate în cea mai mare parte mecanizat, dar și manual în locurile greu accesibile.

#### **5.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

##### **- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății lor, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejuririi la limita de proprietate, pe laturile de nord, est și vest.

Pe latura sudică dinspre stradă, construcțiile vor fi alinate la frontul stradal

**Aliniament obligatoriu** pentru construcții:

Construcțiile se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei – paralele cu limita de proprietate din sud, la o distanță minimă de 0,00m. și la o distanță de min. 1,50 de limita de proprietate din nord. Pe porțiunile pe care distanța față de limita de proprietate este sub 1,90m nu se vor deschide geamuri spre proprietatea vecină.

##### **- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Obiectivele propuse vor fi clădiri tip monobloc cu regim de înălțime de parter .

Înălțimea maximă a imobilelor va fi după cum urmează:

- Spațiul comercial va avea:

H. <sub>max cornișă</sub>. de 4,00 m și înălțime totală H. <sub>max</sub>. =5,50 m.

##### **- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosința principală propusă a terenului este: locuințe cu funcțiuni complementare.

Suprafața teren =583,00 mp..

Procent de ocupare conf L-50/91 P.O.T.= 56%

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80,

$G = So/Si$  - al terenului incintei existent:

$G = 0\%$  propus:  $G \text{ max.} = 65\%$

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0,65%

### 5.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

#### Alimentare cu apă

Prin documentația de față se propune alimentare cu apă rece potabilă, apă pentru prepararea apei calde menajere și apă pentru stins incendii din sistemul de alimentare cu apă al orașului Arad conform Avizului de Principiu emis de R.A. Apă-canal Arad.

Proiectul se elaborează în baza Certificatului de Urbanism nr.1737 din 27. 06 .2007 si are ca tema, realizarea unui spațiu comercial, amplasat in Arad, str., Hatmanul Arbore nr. 52-54.

Clădirea propusa are regim de înălțime , parter, cu suprafața construita de 300 mp, gradul II rezistenta la foc.

Spațiul comercial, va fi deservit de doua grupuri sanitare, unul pentru personal, cu lavoar, WC si dus si unul pentru public, cu lavoar si WC.

Conform Normativului NP 086/2005, capitol 4 pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranți interiori.

Conform Normativului NP 086/2005, anexa 8. pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apa de 5. l/s, volumul clădirii fiind sub 2000 mc.

Conducta de apă existentă se va prelungi, de-a lungul amplasamentului și se va executa un bransament de apă individual cu cămine de apometru amplasate în incintă, complet echipat cu contor de apă, armături și accesorii necesare contorizării consumului de apă, conform condițiilor din avizul de principiu.

Căminul de apometru, echipat un filtru de impurități, Dn. 2” si cu un contor de apa Dn. 50 mm, pentru apa rece, cu montaj orizontal, încadrat de doi robineți sferici de închidere, este amplasat în incinta. Căminul se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipedica, cu gabarit interior de 1,20 x 1,80 m, carosabil.

**Cerinta de apă** – conform SR 1343/1-95

$Qs.zi.med = Ks \times Kp \times Qzi.med$  (mc/zi)

$Ks = 1,05$ ;  $Kp = 1,1$

$Qs.zi.med = 1,05 \times 1,1 \times 0.64 = 0.74$  mc/zi

$Qs.zi.max. = Kzi \times Qs.zi.med. = 1,30 \times 0.74 = 0.96$  mc/zi

$Qs.o.max = 1.05 \times 1.1 \times 0.10. = 0.115$  mc/h

**Debitul de calcul** – conform STAS 1478/90

$Qc = a \times b \times c \times \sqrt{E}$  (l/s)

în care:  $a = 0,17$ ;  $b = 1$ ;  $c = 1,6$

Denumire obiect	Număr obiecte	E/obiect	E/Total
Lavoar	2	0,35	0.70
W.C.	2	0,50	1.00
Cada dus	1	1.00	1.00
spălător	1	1.00	1.00
RDS ½”	1	0.50	0.50

E total = 4.20

- pentru apă rece

$Qc = 0,17 \times 1.60 \times \sqrt{4.20} = 0.55$  l/s → Dn. Bransament 32 mm PE

- pentru apă calda

$Qc = 0,17 \times 1.60 \times \sqrt{2.70} = 0.44$  l/s → Dn. Bransament 1” OL

### Canalizarea menajeră

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere din instalațiile interioare de canalizare ale unității se va realiza un sistem de canalizare menajeră de incintă, cu scurgere gravitațională.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional la rețeaua urbană de canalizare, printr-un racord de canalizare Dn. 200 mm.

Pe traseul colectoarelor vor prevăzute cămine de vizitare cu rame și capace din fontă carosabile, amplasate în punctele de racord, la schimbări de direcție.

Apele uzate menajere și apele pluviale evacuate în rețelele stradale de canalizare, vor corespunde prevederilor NTPA 002 și respectiv, 001 / 2002.

**Debitul de calcul pentru canalizare menajeră** se determină conform STAS 1795/87

$Q_c = Q_s + q_{smax}$  (l/s), în care:

$Q_s$  = debitul corespunzător sumei echivalenților de scurgere de la obiectele sanitare

$q_{smax}$  = debitul specific cu valoarea cea mai mare = 2.00 l/s, pt, vasul WC.

$Q_s = a \times c \times \sqrt{E_s}$  (l/s)

$a = 0.35$ ;  $c = 0.70$

Denumire obiect	Număr obiecte	Es/obiect	Es/total
lavoar	2	0,50	1.00
WC	2	6.00	12.00
Cada dus	1	1.00	1.00
spălător	1	1.00	1.00
SPΦ100	2	2.00	4.00

Es= 19.00

$Q_s = 0,35 \times 0,70 \times \sqrt{19,00} = 1,06$  /s

$Q_c = 1,06 + 2,00 = 3,06$  l/s

**Debitul de canalizare menajeră** se determină conform STAS 1846/90

$Q_u = 0,80 \times Q_s$  (mc/zi -- mc/h), în care:  $Q_s$  = debitul cerinței de apa

$Q_{u.zi.med} = 0,80 \times 0,74$  mc/zi = 0,59 mc/zi

$Q_{u.zi.max} = 0,80 \times 0,96 = 0,76$  mc/zi

$Q_{u.o.max} = 0,80 \times 0,115 = 0,092$  mc/h

### Canalizarea pluvială

Apele pluviale din incinta vor fi colectate și evacuate gravitațional, în rețeaua de canalizare pluvială din zona, respectiv la șanțurile care colectează apa de pe margine drumurilor.

**Debitul de calcul pentru ape meteorice** se determină conform STAS 1795/87, cu formula:

$Q_c = 0,0001 \times i \times \Phi \times S_c$  (l/s), în care

$i$  – intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul = 2/1 – conform STAS 1846/90 și durata “t” a ploii de calcul →  $i = 130$  l/sxha

$\Phi$  = coeficient de scurgere = 0,95

$S = 300$  mp,

$Q_c = 0,0001 \times 130 \times 0,95 \times 300 = 3,7$  l/s

### Alimentare cu energie electrică

Având în vedere consumul energetic preconizat ca și situația energetică existentă a zonei, pentru halele industriale se propune executarea următoarelor lucrări

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili de furnizor. Firida de bransament a clădirilor va fi amplasată la fiecare dintre acestea de unde va fi alimentată cu energie electrică.

La fazele următoare de proiectare se vor detalia instalațiile electrice, astfel încât în execuție și exploatare să se elimine pericolele de incendiu, electrocutare, alte accidente de muncă.

### **Alimentare cu energie termica**

Energia termică necesară încălzirii spațiilor de producție și a reprezentanței se va realiza în cadrul obiectului astfel

- centrala termică cu capacitatea instalată de 45,2 kW, cu funcționare pe gaz metan;
- instalație de încălzire cu radiatoare din oțel în toate încăperile.

### **Alimentare cu gaz**

Alimentarea cu gaz pentru producerea energiei termice la magazin se va realiza prin branșarea la rețele de distribuție la rețeaua urbană de gaz.

Rețeaua va avea o lungime de aprox. de 20 m.

### **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **Drumuri de acces, platforme carosabile**

În incinta proiectată se vor amenaja următoarele:

- acces carosabile
- parcaje
- platforme carosabile
- trotuare

Accesele carosabile proiectate vor avea lățimi variabile de 5,0 m.

Structura rutiera practicata este corespunzătoare unui trafic greu și se va proiecta ca și un sistem rutier de tip rigid alcătuit din următoarele straturi rutiere:

\*îmbrăcăminte de beton de ciment

\*fundatie de piatra sparta

\*fundatie balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier având în vedere datele din studiul geotehnic al amplasamentului incintei precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil conduc apele de suprafața spre gurile de scurgere practicate pe platforme.

Accesul carosabil către și dinspre incinta se realizează din drumul local

#### **Platforma carosabila, parcaj.**

Platformele carosabile proiectate în incinta se găsesc amplasate în vecinătatea a magazinului și asigură accesul rutier la acesta a mărfurilor.

Lățimea platformei carosabile este de 5,00 și are lungimea de 14,50m

Ca și sistem rutier se va adopta aceeași structura ca și pe drumurile de acces din incinta fiind unul în continuarea celuilalt și constituindu-se într-o incinta unitară.

#### **Trotuare**

Accesul de pe platforma carosabila din incinta la obiectivul propus se va asigura prin proiectarea unor trotuare de 1,0 m lățime

Îmbrăcăminte de trotuare va fi alcătuită din :pavaj FIN-DECOR, beton simplu, balast.

Încadrarea îmbrăcăminte de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate de 10 x 15cm, iar panta transversala va fi de 2,0 %.

#### **Parcaje**

Parcajele propuse a se executa în incinta vor fi destinate atât autoturismelor cât și vehiculelor mari și vor fi amplasate între halele propuse.

Acestea se vor realiza etapizat în funcție de necesitățile fluxului de producție-desfacere.

Structura rutiera a parcajelor va fi alcătuită în principiu din pavaj FIN-DÉCOR așezat pe fundatie din beton și balast.

Pentru parcare mașinilor s-au creat două spații de parcare

### **5.16. BILANȚ TERITORIAL, ( EXISTENT ȘI PROPUS) ZONA STUDIATA**

<b>CATEGORII</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
<b>DE FOLOSINȚĂ</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
	1 815	100	1 815	100
<b>Suprafața zonei studiate</b>				



DIN CARE Teren str. Hatmanu Arbore nr. 52-54 Arad	583	32,12	583	32,12
- din care				
- Spațiu comercial			300	51,46
- Platforme in incinta			84	14,41
- Parcaje			30	194,33
- platforma gospodăreasca			6	1,03
- Trotuare			55	9,39
- Teren neproductiv	498	100,0	0	-
- Spatii verzi			139	23,76
Zona rezidențiala	398	21,93	398	21,93
Trotuare	198	10,91	198	10,91
Spatii verzi	186	10,25	186	10,25
Utilități	35	1,93	35	1,93
Circulații rutiere	415	22,87	415	22,87

INDICI DE CONTROL

P.O.T.=60%

C.U.T.= 0,60

**5.17. BILANȚ TERITORIAL, ( EXISTENT ȘI PROPUȘ) - TEREN**

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT		propus	
	mp	%	mp	%
	583	100	583	100
<b>Suprafața zonei studiate</b>				
Zona limita proprietate	583	100,00	583	100,00
din care				
Spațiu comercial			300	51,46
Platforme in incinta			84	14,41
Parcaje			30	10,00
Platforma gospodăreasca			6	1,03
Trotuare			55	9,39
Teren neproductiv	583	100,0	0	-
Spatii verzi			139	23,76

**6. CONCLUZII****5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUȘE**

Realizarea investiției propuse va îmbunătăți situația spațiilor comerciale din zonă în ce privește utilitatea zilnică.

**5.2. MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.**

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

Nr. crt.	CATEGORIA DE LUCRĂRI
1.	Sistematizare verticală teren
2.	Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare

- |    |   |
|----|---|
| 3. | Construcție obiectiv                            |
| 4. | Platforme și drumuri în incintă                 |
| 5. | Realizare accese carosabile, parcaje exterioare |
| 6. | Spații verzi, amenajări exterioare              |
| 7. | Împrejmuiri                                     |

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea destinației terenului. După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Arad , investitorul, în baza Certificatului de urbanism emis de Primăria orașului Arad, va putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

**Întocmit :**

**ARH. FEIER RODICA**

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
 CUI. R 8610888  
 Str. Lucian Blaga nr. 17  
 Tel / fax. 283 711

Proiect nr 18/2005  
 Faza. C. U.  
 Den. pr HALĂ DEPOZITARE ȘI  
 REPERZENTANȚĂ AUTO-MOTO  
 ARAD  
 Beneficiar S.C. SIRCAROMANIA S.R.L.  
 S.C.LUCA SILVA SRL.

## LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI

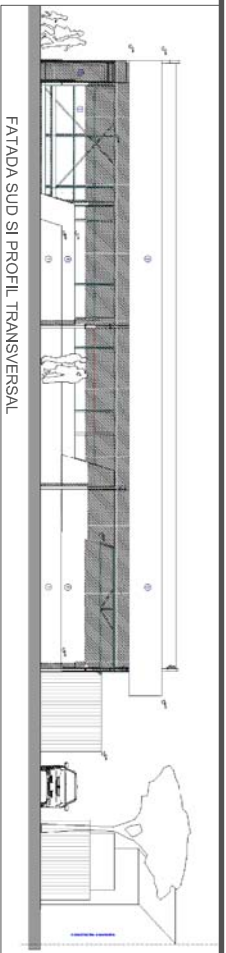
1. **CERTIFICAT DE URBANISM** .....nr. 1737 din 27 iunie 2007
2. **EXTRASE CARTE FUNCİARĂ** .....nr. 9358
3. **AVIZ PROTECTIA MEDIULUI**
4. **AVIZ D.S.P.ARAD** .....
5. **AVIZ GRUPUL DE POMPIERI ARAD** .....
6. **AVIZ APĂ CANAL** .....

**Întocmit,**

Arh. FEIER RODICA

### **BILANȚ TERITORIAL, ( EXISTENT ȘI PROPUS)**

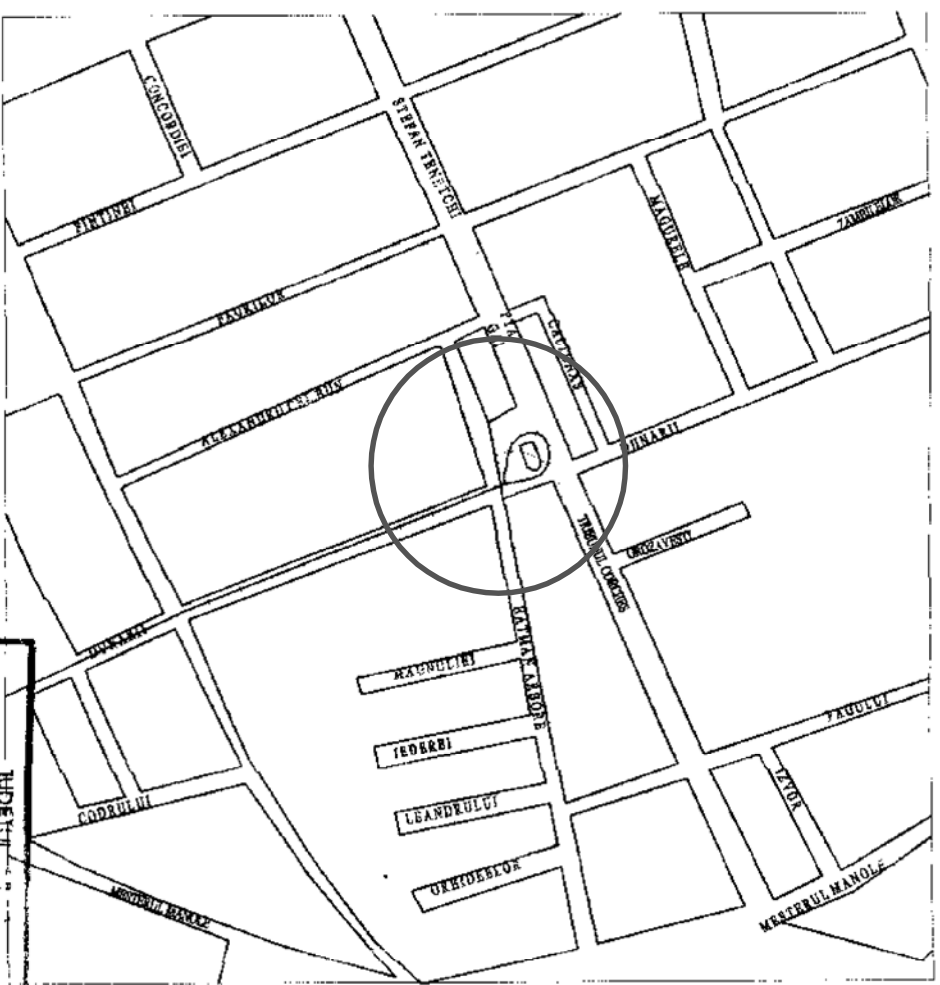
<b>CATEGORII</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
<b>DE FOLOSINȚĂ</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
	583	100	583	100
<b>Suprafața zonei studiate</b>				
Teren str. Hatmanu Arbore nr. 52-54 Arad	583	100	583	100
Spațiu comercial			300	51,46
Platforme in incinta			84	14,41
Parcaje			30	194,33
Trotuare			55	9,39
Platforma gospodăreasca			6	1,03



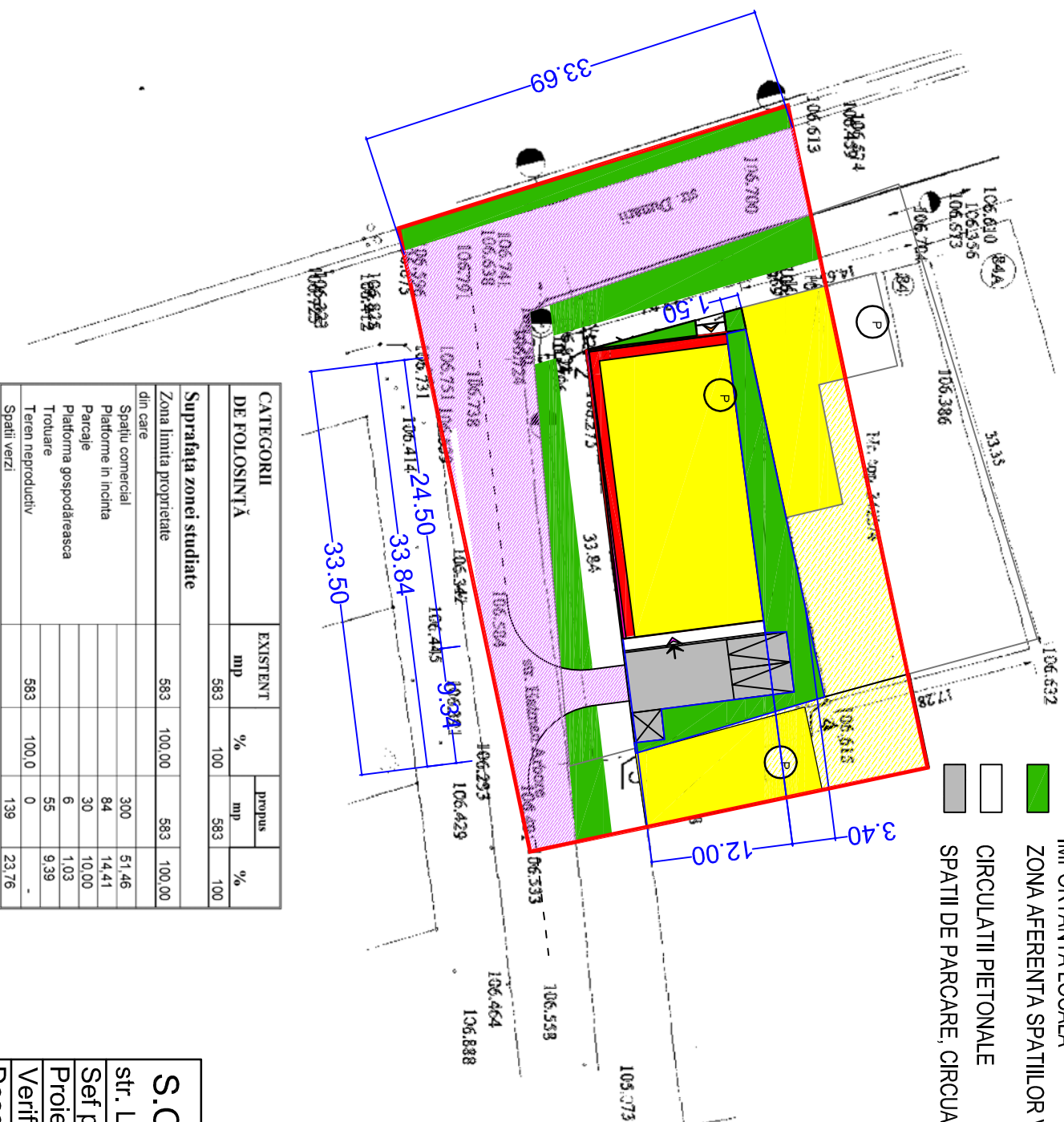
PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1:500

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELE
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI EXISTENTE PROPUSE SPRE DEMOLARE
- ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+1+(M)
- ZONA AFERENTA FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE
- ZONA AFERENTA CAI DE COMUNICATIE DE IMPORTANTA LOCALA
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII DE PARCARE, CIRCULATIE INCINTA

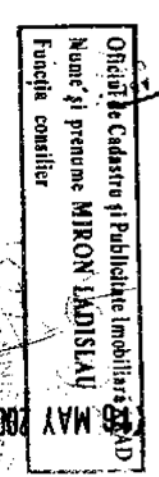
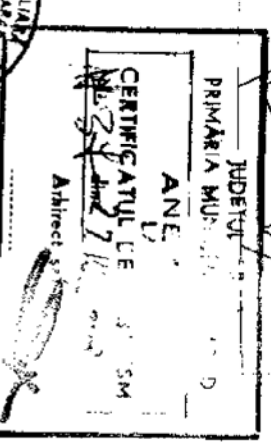
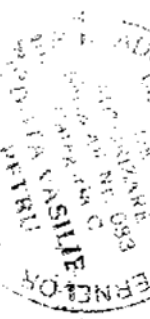


PLAN DE INCADRARE IN ZOIA  
FATA SCARA



CATEGORII DE FOLOSINTĂ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>Suprafata zonei studiate</b>				
Zona limita proprietate	583	100.00	583	100.00
din care				
Spatiu comercial			300	51.46
Platforme in incinta			84	14.41
Parcela			30	10.00
Platforma gospodareasca			6	1.03
Trotuare			55	9.39
Teren neproductiv	583	100.0	0	-
Spatii verzi			139	23.76

<b>S.C. ARTEINOMA S.R.L. ARAD</b>		Beneficiar		Sandor Marin Florin	pr.nr. 35/2007
str. L. Blaga nr. 17, Arad, tel.: 0257-283711		Denumire proiect		MAGAZIN ALIMENTAR - STR. HATMAN ARBORE NR 52-54 ARAD	
Sef proiect	arh. Feier R.	scara	1:500		
Proiectat	arh. Feier R.	REGLEMENTARI URBANISTICE			
Verificat	arh. Feier L.	FAZA P.U.D.			
Desenat	arh. Feier R.	02			



zona de gaze  
rețea electrică  
C.F. 9358 Arad  
Nr. top. 3423/5  
Suprafata din C.F. nr 583 mp  
Suprafata din proiect = 488 mp