



pr. nr: 35.043
faza: P.U.D.
beneficiar: S.C. ADIA IMPEX S.R.L.
den. pr.: Sediul administrativ și depozit vânzări
Str. Ialomiței nr. 12, Arad

MEMORIU GENERAL

ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

1.
 - Denumirea lucrării: Sediul administrativ și depozit vânzări, Str. Ialomiței nr. 12, Arad
 - Număr proiect: 35.043
 - Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
 - Beneficiar: S.C. ADIA IMPEX S.R.L.
 - Proiectant: S.C. "PROIECT ARAD" S.A.

OBIECTUL LUCRĂRII

2. Prezentă documentație în faza P.U.D. s-a întocmit în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad a soluției urbanistice de amenajare a unei suprafețe de teren situate în intravilanul Municipiului Arad, pe Str. Ialomiței nr. 12.

În perimetrul terenului studiat există depozite și platforme carosabile și se propune amplasarea a încă două construcții, și anume sediu administrativ și depozit vânzări.

Construcțiile propuse vor avea o arhitectură modernă, iar beneficiarul va asigura realizarea și menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcțiilor a nivelului și cerințelor impuse de funcțiunea acestora, cu respectarea actelor normative emise de organele administrației centrale și locale, privind normele de igienă și sănătate publică și a normelor metodologice privind autorizarea unităților din punct de vedere al siguranței la foc.

Investitorii vor respecta sistemul calității în construcții, definit prin lege ca ansamblu de structuri organizatorice, responsabilități, regulamente, proceduri și mijloace, care concură la realizarea calității construcțiilor în toate etapele de concepere, realizare, exploatare și postutilizare a acestora.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului, de vecinătățile existente.

Revitalizarea terenului cu depozitele existente - prin construirea unui sediu administrativ, a unui depozit pentru vânzări, precum și crearea de noi spații verzi - este oportună deoarece se va moderniza fondul construit existent și, prin construcțiile propuse, se va diversifica volumetria și aspectul zonei, se va revitaliza circulația carosabilă în zonă, se va completa infrastructura tehnico-edilitară. Totodată, prin atragerea de forță de muncă, va fi ameliorat aspectul social-economic al zonei.

3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

3.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (proiect nr. 25.000 - S.C. "PROIECT ARAD" S.A.), aprobat prin Hotărârea nr. 89/1997 a Consiliului Local Arad.

Reglementările pentru această zonă sunt cuprinse în volumul VI b - "Regulament aferent P.U.G.", în unitatea teritorială de referință - U.T.R. nr. 7, subzonă unități de cultură.

- U.T.R. nr. 7, subzona funcțională Isc7a este o subzonă unități de cultură.

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare și execuție pe terenul obiectivului de investiție propus s-au identificat permisiunile stabilite prin reglementările menționate în P.U.G. Municipiu Arad - volum VI b al Regulamentului aferent P.U.G. pentru unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 7, subzona funcțională Isc7a. Funcțiunile permise sunt cele complementare zonei de locuit spații comerciale și prestări servicii.

Sunt respectate în totalitate condițiile prevăzute în capitolul 2 - Utilizare funcțională și capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

3.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Anterior acestui P.U.D. a fost elaborat „P.U.Z. Fabrica de zahăr”, mai exact în iulie 1992 (proiect nr. 23.193, elaborat de către S.C. PROIECT ARAD S.A.), prin care întreaga zonă cuprinsă între Str. Ialomiței la est, Str. Primăverii continuând cu Str. Barbu Lăutaru la nord, Str. Zorilor la vest și râul Mureș la sud era propusă spre reconversie urbană, dintr-o zonă de industrie într-o zonă de recreere și sport, cu păstrarea și reconversia unor construcții industriale cu valoare arhitecturală. Până în prezent nu s-a luat nici o măsură concretă în direcția propusă de acest proiect.

În iunie 1995 a fost elaborat proiectul „Valorificare urbană a zonei Fabrica de zahăr”, în faza de studiu (proiect nr. 26.119, elaborat de către S.C. PROIECT ARAD S.A.), al cărui obiect constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, în scopul valorificării potențialului întregii zone, prin punerea în valoare a fondului construit existent. Studiul propune schimbarea destinației și restaurarea clădirilor din incinta fabricii și conversia funcțională a acestora în centru de târguri și expoziții, care va cuprinde și zone pentru centru oameni de afaceri, parc de distracții, dotări sportive și spații verzi..

Menționăm, conform studiului prezentat anterior, că nici una din clădirile Fabricii de zahăr nu se află pe lista monumentelor de arhitectură (monumente tehnice), deoarece, cu ani în urmă, s-a intenționat demolarea lor.

Cele două documentații amintite propuneau demolarea unor depozite, printre care și cele de materiale de construcții existente pe terenul asupra căruia S.C. ADIA IMPEX S.R.L. are drept de folosință. Toate propunerile studiului se impuneau însă a fi susținute de noua politică de dezvoltare urbană a administrației locale, lucru care până în prezent nu s-a materializat. Administrația locală a vândut depozitele de materiale de construcții societății S.C. ADIA IMPEX S.R.L. și a dat acestora dreptul de folosință asupra terenului de 5.874mp, teren amplasat la periferia nord-estică a Fabricii de zahăr.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosinta terenului

Zona luată în studiu în cadrul prezentului P.U.D. este situată în intravilan, în imediata apropiere a zonei centrale, în extremitatea sud-sudvestică a zonei protejate cu valoare arhitectural-istorică a centrului vechi al orașului, la nord de râul Mureș și este străbătută de str. Ialomiței.

Terenul propriu-zis cuprinde o suprafață de teren adiacentă străzii Ialomiței.

Suprafața acestui teren este de 5.874 mp conform Extrasului C.F. nr. 66242 și se înscrie aproximativ într-un trapez cu laturile 114,50m x 65,80m x 94,70m x 45,80m.

Suprafața terenului propus pentru realizarea obiectivului este în prezent ocupată cu o construcție depozit și se învecinează la nord cu baza sportivă CSM Arad și terenuri cu funcțiune rezidențială, la vest și sud cu terenul Fabricii de zahăr, în prezent dezafectată, iar la est cu Str. Ialomiței.

4.2. Analiza fondului construit existent

Zona luată în studiu are funcțiune mixtă: locuințe, prestări servicii și spații de producție dezafectate. Din punct de vedere urbanistic, clădirile existente în zonă, cu regim de înălțime parter (izolat P+1), sunt dispuse în aliniamentul străzilor Calea Radnei și Renașterii.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este reprezentativ prin existența clădirilor vechii Fabrici de zahăr care, prin monumentalism și unitate de concepție conferă locului o notă aparte. În rest însă, zona are un caracter semiurban, clădirile existente având predominant funcție rezidențială și regim de înălțime parter. Fronturile stradale ale locuințelor nu sunt continue, iar densitatea construcțiilor este relativ scăzută în zonă. Privită în ansamblu, această zonă are un evident aspect dezolant, datorită clădirilor abandonate și devastate ale Fabricii de zahăr, care a fost părăsită odată cu construirea noii fabrici, în anii 1980. La aspectul dezolant al zonei contribuie și starea fizică a clădirilor destinate locuirii, care au fost părăsite în mare parte de proprietarii lor (după naționalizarea fabricii), iar în prezent sunt locuite de o populație săracă (în majoritate țigani sau bătrâni pensionari).

Din totalul de 15.000 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 3.724mp sunt suprafețe ocupate cu construcții de producție dezafectate (24,83%), 6.091mp sunt suprafețe construite cu clădiri și depozite cu funcțiunea prestări servicii (40,60%), 2.131mp sunt suprafețe construite cu locuințe individuale (14,21%), 422mp sunt terenuri virane (2,81%), 493mp sunt suprafețe construite cu clădiri destinate

portului (3,29%), iar 2.139mp sunt suprafețe sub formă de circulații carosabile, trotuare și spații verzi (14,26%).

În perimetrul zonei studiate se evidențiază următoarele date tehnice:

Corpurile de clădiri existente:

a) regim de înălțime: S+P, P, P+1, parter înalt în cazul magaziiilor

b) destinație:

- producție, dezafectate
- prestări servicii și depozite
- locuințe

c) starea tehnică a clădirilor este în general mediocră/rea, în zona studiată neexistând construcții noi; structura construcțiilor este asigurată de materiale durabile-cărămidă și materiale semidurabile - cărămidă.

d) vechimea construcțiilor

- 1890-1900 - parțial latura nordică a Fabricii de zahăr
- 1926-1940 - spațiile de producție și depozitare ale Fabricii de zahăr (hale, magazine, coșul fabricii)
- 1960 - locuințe individuale
- 1990 - depozit materiale construcții (pe terenul firmei S.C. ADIA IMPEX S.R.L.)

e) parametrii seismici caracteristici zonei: zonă seismică de calcul "D", cu $K_s=0,16$ și $T_c=1,0$ sec.

f) regimul juridic al imobilelor:

- imobilele destinate locuirii din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (21,75%)
- imobilul cuprinzând Fabrica de zahăr este proprietatea privată a statului (24,83%)
- imobilul cu funcțiunea depozit materiale de construcții este proprietate mixtă - S.C. ADIA IMPEX S.R.L. are drept de proprietate asupra clădirilor, iar statul român asupra terenului, firma amintită având dreptul de folosință asupra terenului - (39,16%)
- căile de comunicație și zonele verzi aparțin domeniului public al statului (14,26%).

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile sunt în grupa neagricol, categoria curți construcții și categorie drumuri, conform metodologie privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.90/N/2 iunie 1997 și O.M.C.G.C. nr.911-CP/2 iunie 1997.

Clădiri existente pe terenul propriu-zis:

Pe terenul asupra căruia are drept de folosință S.C. ADIA IMPEX S.R.L. este ocupat în prezent cu două depozite materiale de construcții (conform Extras CF) având regimul de înălțime parter. Acestea au fost construite în anii 1990. Firma S.C. ADIA IMPEX S.R.L. are drept de proprietate asupra acestor clădiri, în suprafață totală de 742,35mp.

4.3. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, s-a întocmit un studiu geotehnic de detaliu.

Pentru stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost executate două foraje.

Dintre concluziile și recomandările ce se desprind din studiul geotehnic efectuat, menționăm:

- stratificația este constituită din: umpluturi (zgură parțial consolidată) până la adâncimea de 2,30m, după care urmează până la adâncimea de 3,60m praf nisipos cafeniu plastic vârtos, praf nisipos argilos cafeniu umed plastic consistent până la adâncimea de 4,20m, iar până la baza forajului (5,00 m) s-a întâlnit un praf argilos nisipos cenușiu plastic vârtos;

- nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimea de 5,00m-față de nivel teren actual. Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș;

- se recomandă fundare la o adâncime mai mare de 2,50m, cu condiția eliminării în totalitate a umpluturilor. Stratul de fundare va fi alcătuit din praf nisipos cafeniu umed plastic vârtos, cu trecere spre plastic consistent;

- din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D", cu $K_s=0,16$ și $T_c=1,0$ sec; adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei este de 0,70-0,80 m.

4.4. Căile de comunicație

Zona studiată este traversată pe direcția nord-sud de str. Ialomiței. Aceasta aparține domeniului public al statului, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad și este de categoria 4, cu 2 benzi de circulație auto. Prospectul lor este conform categoriei în care sunt încadrate, de 5,00 m.

4.5. Echiparea tehnico-edilitară - Situație existentă

4.5.1. Alimentarea cu apă

Pe str. Ialomiței există o conductă de apă potabilă Dn100m, conduită care poate asigura debitul și presiunea necesară pentru funcționarea obiectelor sanitare montate în clădirea administrativă.

4.5.2. Canalizarea menajeră

În fața obiectivului propus pe Str. Ialomiței există un canal menajer având dimensiunea 300/1200mm ovoid. Acest colector are adâncimea 2,90m și are capacitatea de a prelua debitul suplimentar rezultat din sediul administrativ.

4.5.3. Canalizarea pluvială

La intersecția străzii Ialomiței cu Str. Reșiței există un colector pluvial de 400/600mm. Acest colector poate prelua debitul pluvial rezultat de pe acoperișul clădirilor și de pe platformele betonate din incintă.

4.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Ialomiței există o linie electrică aeriană de 0,4 kV.

Prin incinta noului obiectiv trece o linie electrică subterană de 20 kV. Această linie electrică subterană de 20 kV, care trece prin incinta noului obiectiv, nu va fi afectată de noile construcții.

4.5.5. Telecomunicații

În zona amplasamentului propus nu există rețele telefonice subterane.

4.5.6. Instalații termice

În zona de amplasare a obiectivului "Sediu administrativ și depozit vânzări - Str. Ialomiței nr. 12" nu există rețele de termoficare, primar sau secundar pentru a fi posibilă racordarea la acestea în vederea asigurării energiei termice necesare. În imediata vecinătate, pe Str. Ialomiței, este în funcțiune o rețea de distribuție gaze naturale la presiune redusă.

4.5.7. Alimentarea cu gaze naturale

Pe Str. Ialomiței se află în funcțiune o stație de reglare, o rețea de gaze naturale de presiune medie care alimentează stația și o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă care alimentează consumatori existenți în zonă.

5. REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de bază

Conform reglementărilor în vigoare, cuprinse în sistemul de norme tehnice și juridice care stabilesc regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a clădirilor și amenajărilor aferente, coroborat cu cerințele tehnice și funcționale specificate de beneficiar și cu potențialul de construibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investiție

, se propun următoarele categorii de lucrări:

- Sistematizarea verticală a terenului necesar investiției
- Clădirile propuse aferente investiției
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- Platformă carosabilă cu parcaje, racordată la drumurile publice existente
- Amenajare spații verzi

5.1.1. Sediul administrativ, având în plan formă dreptunghiulară, cu lungimea de 26,20m, lățimea de 9,20 m, și înălțimea la cornișă de 6,50m, va avea un acces principal și va cuprinde birouri, sală de consiliu, bucătărie pentru angajați și grupuri sanitare pe sexe. Această clădire va fi utilizată de cca. 25 angajați.

- Aria construită = 195 mp
- Aria desfășurată = 465 mp

Structura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din beton armat, combinați cu zidărie portantă, iar acoperirea clădirii va fi asigurată de grinzi metalice, cu învelitoare din țiglă.

Clădirea sediului administrativ se va racorda la rețelele tehnico-edilitare din zonă: apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telefonie. Energia termică se va asigura de la centrala termică pe gaz prevăzută într-un spațiu tehnic.

Platforma carosabilă amplasată în fața clădirii sediului administrativ va oferi un minim de 10 locuri de parcare și va avea în jurul ei zone verzi amenajate.

5.1.2. Clădirea depozitului cu vânzare, destinat depozitării dar și vânzării produselor are de asemenea formă dreptunghiulară, având laturile de 48,50m, respectiv 16,50m și înălțimea la cornișă de 3,50m, va avea un singur acces și un spațiu unitar de depozitare și desfăcere marfă.

- Aria construită = 800 mp
- Aria desfășurată = 800 mp

Structura de rezistență va fi realizată din stâlpi din beton armat, combinați cu zidărie BCA, iar acoperirea clădirii va fi asigurată de ferme metalice, cu învelitoare din tablă cutată.

Clădirea depozitului se va racorda la rețelele tehnico-edilitare din zonă de energie electrică și telefonie. Energia termică se va asigura de la centrala termică pe gaz prevăzută într-un spațiu tehnic din apropiere, adiacent depozitelor existente pe teren. Depozitul va fi deservit de o platformă carosabilă necesară aprovizionării și desfacerii de marfă.

Parametrii tehnici detaliați pentru proiectarea obiectivelor propuse vor fi prezentați într-un caiet de sarcini special de către investitor.

Clădirile sediului administrativ și al depozitului cu vânzare se vor realiza la standardele europene, folosindu-se materiale de construcție și finisaje moderne. Investitorul va asigura menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcțiilor a nivelului și cerințelor de calitate impuse de aceste standarde și cu respectarea actelor normative emise de organele administrației centrale și locale privind normele de protecție a mediului, a normelor de igienă și sănătate publică, a normelor metodologice privind autorizarea funcționării unităților din punct de vedere al siguranței la foc și al protecției muncii.

Prin amplasarea în zonă a celor două clădiri propuse se va ameliora aspectul general al zonei și nu vor fi afectate vecinătățile, deoarece gabaritul construcțiilor propuse se integrează armonios în volumetria fondului construit existent. Clădirile propuse nu vor depăși cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate, astfel încât să nu se depășească limitele admise prin regulamentele urbanistice existente pentru această zonă.

Cea mai apropiată construcție existentă (depozit existent în incintă) este amplasat la 3,14m față de depozitul propus și nu va fi afectat de către acesta.

Cea mai apropiată construcție existentă pe terenul învecinat (magazie Fabrica de zahăr) este amplasată la 7,30m față de depozitul propus. Acesta nu va afecta magazia existentă și nu se va interveni asupra ei.

Condițiile impuse prin regulamentele locale de urbanism sunt respectate în totalitate în cazul de față deoarece este propus un sediu administrativ (funcțiune recomandată de studiul „Valorificare urbană a zonei Fabrica de zahăr”) și un depozit vânzări produse metalo-chimice (funcțiune prestări servicii admisă de Regulamentul General de Urbanism). De asemenea, prin amenajarea spațiilor din jurul construcțiilor și transformarea acestora în spații verzi având cea mai mare pondere în cadrul suprafeței de teren (45,17%), este îndeplinită recomandarea studiului amintit anterior, care propunea numeroase amenajări de spații verzi pe terenul fostei Fabrici de Zahăr, dar și în afara acestuia.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Suprafața maximă de teren necesară pentru desfășurarea activităților specifice sediului administrativ și depozitului cu vânzare este de 5.874mp, iar suprafața de teren identificată în zona studiată este de 5.845mp.

Conform prevederilor Certificatului de Urbanism, beneficiarul este condiționat la obținerea Autorizației de construire și prezentarea titlului de proprietate asupra terenului (Extras C.F.).

Prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele măsuri de organizare a terenului:

- a) Se identifică în teren parcela în suprafață de 5.874mp, de formă trapezoidală, cu laturile de:



- 114,50m la nord-vest
- 65,80m la est, în aliniamentul străzii Ialomiței
- 94,70 m la sud
- 45,80m la sud-vest

b) Se realizează sistematizarea verticală a terenului natural de pe amplasament. Nivelmentul pe amplasament se desfășoară între 109,67 NMB și 110,75 NMB, iar cota $\pm 0,00$ a fost preconizată de 111,40 NMB, cu stabilire precisă la următoarele faze de proiectare. Cota terenului sistematizat propus este 111,25 NMB.

c) Se realizează platforma carosabilă pentru asigurarea parcajelor necesare în incintă.

d) Se realizează clădirile sediului administrativ și depozitului vânzări propuse și amenajările exterioare (trotuare, spații verzi) la nivelul terenului sistematizat.

5.3. Regimul de înălțime

Sediul administrativ va avea regimul de înălțime S+P+1, iar depozitul vânzări va avea regimul de înălțime parter.

5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

Identificarea amplasamentului necesar investiției prin distanțe față de puncte fixe din zona studiată este descrisă la punctul 5.2. "Propuneri de organizare a terenului".

Sediul administrativ va fi amplasat la 1,93m față de aliniamentul străzii Ialomiței și la 10,77m față de cel mai nordic punct al limitei de teren.

Distanțele minime ale depozitului față de limitele de proprietate a imobilului sunt:

- spre sud = 3,60m
- spre sud-vest = 0,50m
- spre nord-vest = 25,37m

Ordinul M.S. nr.536/97 privind distanțele între clădiri, pentru evitarea umbririi clădirilor învecinate este respectat prin amplasarea clădirilor propuse pe amplasament în poziția descrisă mai sus, deoarece posibilitatea ca sediul administrativ să umbrească alte construcții învecinate existente este nulă. De asemenea, distanțele dintre depozitul propus și clădirile învecinate sunt cel puțin egale cu înălțimea acestuia, fiind astfel înlăturată posibilitatea umbririi construcțiilor existente.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Suprafața de teren aferentă obiectivului de investiție este de 5.874mp.

5.5.1. Sediul administrativ:

Aria construită = 195mp

Aria desfășurată = 465mp

5.5.2. Depozit vânzări:

Aria construită = 800mp

Aria desfășurată = 800mp

Indicii de control privind modul de utilizare a terenului aferent obiectivului de investiție propus sunt:

a) Procentul de ocupare a terenului P.O.T.:

- P.O.T. maxim (zonă predominant rezidențială) = 40% (U.T.R. nr. 7, subzona Isc7a)
- P.O.T. existent = $\frac{742,35 \text{ mp}}{5.874 \text{ mp}} \times 100 = 12,64\%$
- P.O.T. propus = $\frac{1.737,35 \text{ mp}}{5.874 \text{ mp}} \times 100 = 29,57\%$

b) Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.:

- C.U.T. existent = $\frac{742,35 \text{ mp}}{5.874 \text{ mp}} = 0,12$
- C.U.T. propus = $\frac{2.007,35 \text{ mp}}{5.874 \text{ mp}} = 0,34$



5.6. Bilant teritorial aferent suprafeței de teren din zona studiată

Nr. crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuințe și funcțiuni complementare	0,2131	14,21	0,2131	14,21
2.	Spații de producție dazafectate	0,3724	24,83	0,3724	24,83
3.	Depozite	0,0742	4,95	0,1542	10,28
4.	Sedii administrative	-	-	0,0195	1,30
5.	Platforme betonate/piatră din domeniul privat	0,1776	11,84	0,1444	9,30
6.	Pietonale din domeniul public și privat	0,0361	2,41	0,0412	2,75
7.	Zone verzi neamenajate din domeniul public	0,1034	6,89	0,1014	6,76
8.	Zone verzi amenajate din domeniul privat	0,0197	1,31	0,2653	17,69
9.	Zone verzi neamenajate din domeniul privat	0,3159	21,06	-	-
10.	Sport, recreere	0,0493	3,29	0,0493	3,29
11.	Teren viran	0,0422	2,81	0,0422	2,81
12.	Căi de comunicație rutieră din domeniul public	0,0961	6,40	0,0970	6,48
TOTAL GENERAL:		1,5000	100	1,5000	100

În cadrul parcelei de teren pe care urmează să fie ridicat sediul administrativ și depozitul vânzări, suprafețe având diverse destinații sunt repartizate astfel:

	Amenajare teren S.C. ADIA IMPEX S.R.L.	mp	%
1.	Arie construită sediu administrativ și depozit vânzări	1.737	29,57
2.	Platforme carosabile și pietonale	1.484	25,26
3.	Spații verzi amenajate	2.653	45,17
TOTAL		5.874	100

5.7. Circulația terenurilor

Terenul aferent obiectivului de investiție propus prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 5.874mp, urmează să se identifice ca imobil, având formă trapezoidală, cu laturile de 114,50m x 65,80m x 94,70m x 45,80m., identificat conform prescripțiilor de la punctul 5.2., poziția a).

Terenul aferent obiectivului de investiție propus este proprietate privată a S.C. ADIA IMPEX S.R.L., firma deținând și dreptul de proprietate asupra construcțiilor existente pe teren. Terenul este înscris în Cartea Funciară cu nr.66242, nr.topo 1540/1/1; 1540/1/4; 1541-1542/1/1; 1541-1542/1/2; 1562/b; 1563/a/2; 1563/b/2; 1564/b; 1565/2.

5.8. Servituti

Imobilul amplasat pe Str. Ialomiței nr 12 are ca înscrierea privitoare la sarcini în Extrasul C.F. nr. 66242, ipotecă de rang I (vezi extras C.F.).

5.9. Echiparea tehnico-edilitară

5.9.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare montate în clădire se poate realiza de la conducta de apă potabilă existentă pe str. Ialomiței. Pentru alimentarea cu apă potabilă se va realiza un bransament din țevă PE-HD100 Dn80mm Pn6, în dreptul clădirii administrative.

Contorizarea consumului de apă potabilă se face cu ajutorul unui apometru montat în cămin apometru de 1,20m x 1,80m.

Pentru stingerea incendiilor din interior se va realiza o încăpăre cu rezervor de incendiu echipat cu stație de pompare corespunzătoare. Stingerea incendiilor se poate face și de la hidranții de incendiu subterani existenți pe rețeaua de apă de pe Str. Ialomiței..

5.9.2. Racord canal menajer

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire se face gravitațional în colectorul menajer Dn 800/1200mm existent pe str. Ialomiței. Racordul la canalizarea existentă va fi realizat din tuburi PVC mufate de Dn 315mm, îmbinate cu mufe și inele de cauciuc.

La racordarea instalației interioare și la racordarea la colectorul existent, vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82.

Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă tip IV carosabile.

5.9.3. Racord canal pluvial

Apele pluviale rezultate de pe acoperișul clădirilor și de pe platformele betonate din incintă vor fi canalizate gravitațional spre colectorul pluvial existent Dn 400/600mm pe Str. Ialomiței colț cu Str. Reșiței.

Racordul pluvial și rețeaua de incintă vor fi executate din țevi PVC mufate, îmbinate cu inele de cauciuc având Dn 200mm și 315mm. Pe platforma betonată vor fi prevăzute guri de scurgere, echipate cu grătare din fontă. Cămine de vizitare vor fi realizate conform STAS 2448/82, prefabricate din tuburi de beton circular.

5.9.4. Alimentarea cu energie electrică

Se estimează, pentru noul obiectiv, un consum de energie electrică având următoarele caracteristici:

Puterea instalată:	$P_i = 20 \text{ kW}$
Factorul de cerere:	$K_c = 0.80$
Puterea de calcul:	$P_c = 16 \text{ kW}$
Curentul de calcul:	$I_c = 27 \text{ A}$

Pentru alimentarea noului obiectiv se propune realizarea unui bransament trifazat subteran, cu un cablu tip ACYAbY 3*25+16 mm², din linia electrică aeriană de 0,4 kV existentă pe strada Ialomiței. La consumator se va prevedea un bloc de măsură și protecție trifazat. Lungimea bransamentului este de 35 m.

5.9.5. Telecomunicații

Pentru telefonizarea noului obiectiv se propune realizarea unui racord telefonic aerian, pozat pe stâlpii și clădirile existente, la cea mai apropiată cutie terminală existentă.

5.9.6. Instalații termice

Soluția propusă pentru acoperirea necesarului de energie termică – încălzire și apă caldă menajeră – este alimentarea cu gaze naturale prin bransament la rețeaua din Str. Ialomiței. Se vor construi două centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, una în sediul administrativ și una în spațiul tehnic din vecinătatea depozitelor existente, aceasta din urmă deservind și consumatorii existenți.

5.9.7. Alimentarea cu gaze naturale

Gazele naturale se vor utiliza ca și combustibil pentru producerea energiei termice în vederea preparării apei calde menajere și încălzirii spațiilor.

Producerea energiei termice se va realiza în centrale termice proprii.

Prin utilizarea gazelor naturale ca și combustibil la centrala termică, se reduce la minim poluarea în zonă.

Soluția tehnică propusă pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului de investiție este executarea conductei de bransament gaze, a postului de reglare-măsurare și a instalației de utilizare gaze naturale.

5.10. Drumuri și sistematizare verticală

Lucrările de drumuri se referă la:

- lucrări de sistematizare verticală;
- amenajarea accesului în incinta obiectivului proiectat de pe strada Ialomiței;
- amenajarea unei platforme carosabile cu spații de parcare în incinta obiectivului proiectat;
- amenajarea zonelor verzi.

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza cu scopul creării unei platforme unitare care să se încadreze în zonă.

Platforma unitară creată prin lucrările efectuate va asigura o bună funcționare a tuturor rețelilor subterane și la nivel proiectate, racordul acestora la cele existente, precum și racordarea acestora la cotele existente pe străzile învecinate.

Amenajarea accesului și a platformei carosabile se va face cu raze de racordare la nivelul bordurii de 6,00 m pentru a facilita accesul autoturismelor pe platforma amenajată în incintă. Sistemul rutier adoptat va fi din beton de ciment rutier cu grosimea de 20cm, așezat pe straturile de fundație din balast și piatră spartă. Sistemul rutier va fi încadrat cu borduri prefabricate din beton montate la nivel pe o fundație din beton simplu.



Pe platforma carosabilă din incintă, cu o suprafață de 1.444mp, se prevede realizarea a 10 locuri de parcare pentru autoturisme. Amplasarea locurilor de parcare va fi la 90°, cu lungimea de 5,00m și lățimea de 2,50m.

Zonele verzi se propun a fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

CONCLUZII

Odată cu apariția noii investiții – sediu administrativ și depozit cu vânzare - se va ameliora aspectul urban al zonei, care în prezent lasă de dorit din cauza paraginii în care au fost lăsate majoritatea clădirilor din zonă, dar se vor îmbunătăți și aspectele sociale ale zonei, prin revitalizarea economică a unei porțiuni din zonă și prin atragerea de angajați și viitori clienți spre această zonă, ocupată în prezent de familii de țigani sau bătrâni pensionari.

După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și execuție a obiectivului.

Elaboratorul soluției conținută în această documentație de urbanism o consideră "foarte bună" și menționează că aplicarea ei va fi benefică atât pentru investitor, cât și pentru modernizarea aspectelor urbanistice și social-economice ale zonei.

Întocmit:

Arhitectură: arh. DORIANA SÂRBU

Instalații sanitare: teh. LADISLAU KALMAR

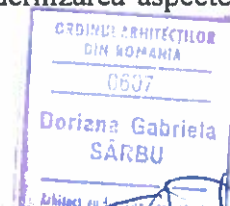
Instalații electrice: ing. IOAN DEZNAN

Instalații ventilație - climatizare: ing. ROMAN SEBARCHIEVICI

Instalații gaze: teh. RODICA SECIANACHI

Drumuri: ing. ADRIAN PRAHOVEANU

Studiu geo: S.C. "GEOPROIECT" S.R.L.

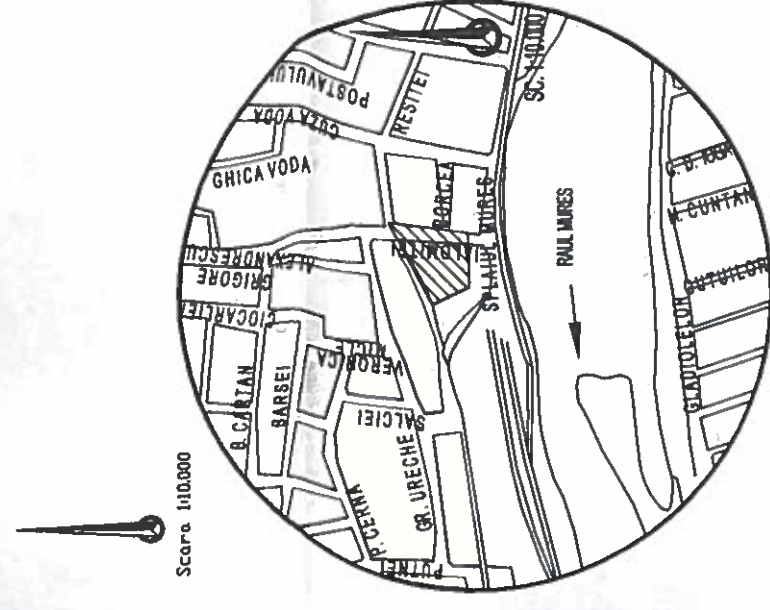
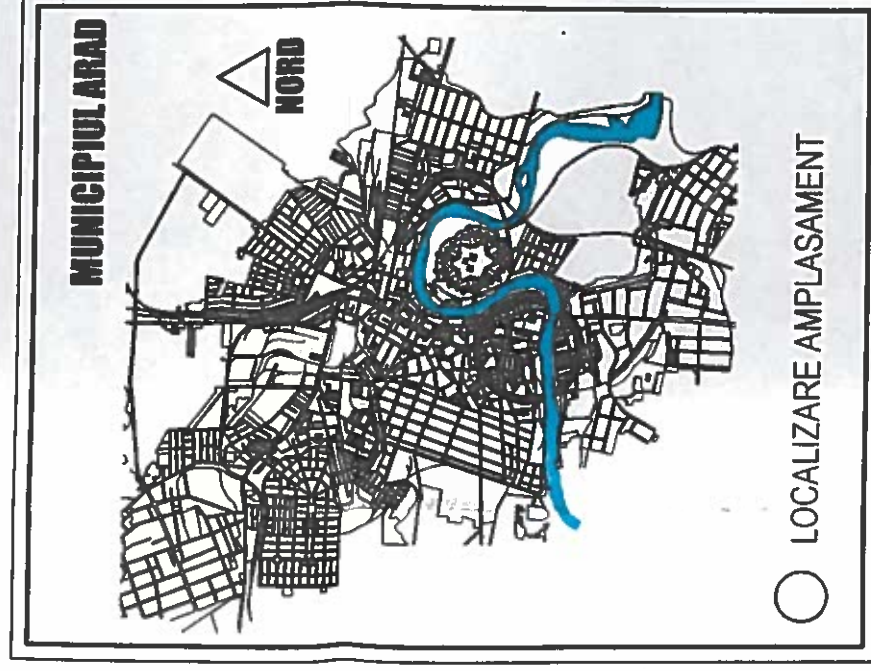


P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SEDIU ADMINISTRATIV SI DEPOZIT VANZARI

Str. Ialomitei nr. 12, Arad

2 RELEMENTARI URBANISTICE




LEGENDA:

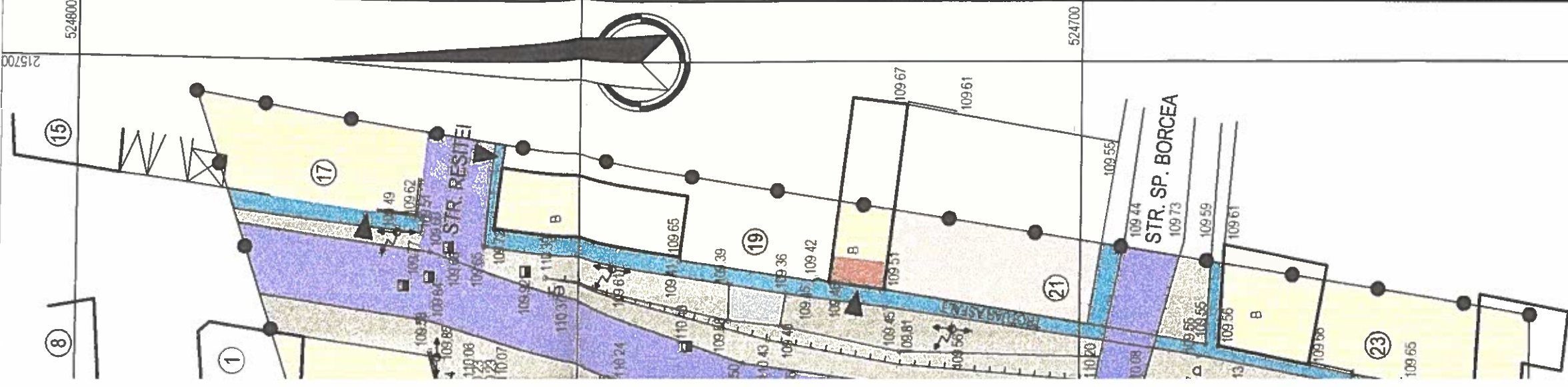
- | | |
|--|--|
| | LIMITA ZONEI STUDIATE - St = 15.000 mp |
| | LIMITA TERENULUI NECESAR NORMALEI FOLOSINTE A CONSTRUCȚIEI PROPUSE |
| | CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR EXISTENTE |
| | CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR PROPUSE |
| | CLADIRE PROPUSA PE TEREN PROPRIETATE PRIVATA |
| | LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SI MENTINUTE |
| | SPATII DE PRODUCTIE DEZAFECTATE (VECHEA FABRICA DE ZAHAR) |
| | TEREN VIRAN |
| | DEPOZITE EXISTENTE |
| | ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PRIVAT |
| | ZONE VERZI NEAMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC |
| | CAI DE COMUNICARE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI |
| | CAI DE COMUNICARE PIETONALA DIN DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT |
| | PLATFORME BETON/PIATRA DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT |
| | ACCESSE CAROSABILE (INTRARE SI IESIRE) IN INCINTA COMPLEXULUI PROPOS |
| | ACCESSE LA CLADIRI |

OBIECTIVE DE INVESTITIE PROPUSE :

	Ad	Ac	Ateren
A. SEDIU ADMINISTRATIV	465 mp	195 mp	5.874 mp
B. HALA DEPOZITARE	800 mp	800 mp	

DIRECTOR: **am. SECULICI GHEORGHE**

Proiectant:	PROIECT ARAD S.A.		Beneficiar:	S.C. "A D I A T M P E X" S.R.L.
	ARHITECTURĂ & INGINERIE COD PC ARAD - J022B4U/191 2900 ARAD - ROMÂNIA. tel.: +41-097-262 766 fax: +41-097-262 048 proiect@arad.ro		Denumirea proiectului:	SEDIU ADMINISTRATIV SI DEPOZIT VANZARI Str. Ialomitei nr. 12, Arad
Sef coord.	arh. COSMA E.	[Signature]	Denumirea desenului:	REGLEMENTARI URBANISTICE
Sef proiect	arh. SARBU D.	[Signature]	Data:	
Proiectat	arh. SARBU D.	[Signature]	Scara:	
Verificat	arh. GRECU O.	[Signature]	Desen nr.:	
Desenal	arh. SARBU D.	[Signature]	Plansa nr.:	
Denumirea fișierului CAD:			Faza:	P.U.D.
			Project nr.:	35.043



IAL	existent		propus		524650
	ha	%	ha	%	
lementare	0.2131	14.21	0.2131	14.21	
ectate	0.3724	24.83	0.3724	24.83	
	0.0742	4.95	0.1542	10.28	
	-	-	0.0195	1.30	
	0.1776	11.84	0.1444	9.30	
ublic si privat	0.0361	2.41	0.0412	2.75	
- domeniul public	0.1034	6.89	0.1014	6.76	
lomeniul privat	0.0197	1.31	0.2653	17.69	
ieniul privat	0.3159	21.06	-	-	
	0.0493	3.29	0.0493	3.29	
	0.0422	2.81	0.0422	2.81	
domeniul public	0.0961	6.40	0.0970	6.48	
-	1.5000	100	1.5000	100	



STR. PRIMAVERII

25

23

21

19

17

15

13

11

9

7

5

3

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

-168

-169

-170

-171

-172

-173

-174

-175

-176

-177

-178

-179

-180

-181

-182

-183

-184

-185

-186

-187

-188

-189

-190

-191

-192

-193

-194

-195

-196

-197

-198

-199

-200

-201

-202

-203

-204

-205

-206

-207

-208

-209

-210

-211

-212

-213

-214

-215

-216

-217

-218

-219

-220

-221

-222

-223

-224

-225

-226

-227

-228

-229

-230

-231

-232

-233

-234

-235

-236

-237

-238

-239

-240

-241

-242

-243

-244

-245

-246

-247

-248

-249

-250

-251

-252

-253

-254

-255

-256

-257

-258

-259

-260

-261

-262

-263

-264

-265

-266

-267

-268

-269

-270

-271

-272

-273

-274

-275

-276

-277

-278

-279

-280

-281

-282

-283

-284

-285

-286

-287

-288

-289

-290

-291

-292

-293

-294

-295

-296

-297

-298

-299

-300

-301

-302

-303

-304

-305

-306

-307

-308

-309