



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**H O T Ă R Ă R E A nr.154
din 9 iunie 2006
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„ Construire hală de depozitare în Arad, strada Câmpul Izlaz F.N”**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 14934 din 20.04.2006;
- raportul nr. ad. 14934 din 20.04.2006 al Arhitectului Șef-Serviciului Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire hală de depozitare în Arad, strada Câmpul Izlaz F.N”, beneficiar SC ASOLOINVEST SRL, proiect nr. 75/2006, elaborat de S.C. ORGANI TECH SRL;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, 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.38 lit.”c” și „k” și art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „ Construire hală de depozitare în Arad, strada Câmpul Izlaz FN, elaborat de S.C. ORGANI TECH SRL, proiect nr. 75 /2006, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar-SC ASOLOINVEST SRL - și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe SCHILL

p.SECRETAR
Sorin CONTRAȘ

Beneficiar : S.C. ASOLOINVEST S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

Proiect nr : 75

Faza : P.U.D.

Denumire proiect : CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE
Arad , Strada Câmpul Izlaz , F.N.

Conținut volum : Plan Urbanistic de Detaliu

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect : arh. Feier Ioan

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectură : arh. Lavinia Jurca

Instalații : ing. Pantea Cristina

Întocmit:
arh. Lavinia Jurca

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

I.	FOAIE DE CAPĂT.....	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROUL VOLUMULUI.....	3
IV.	CERTIFICAT DE URBANISM NR.3083 din 09.DEC.2005	4
V.	EXTRAS C.F. NR.6466 – Aradul nou	8
VI.	Aviz de amplasament – COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.	9
VII.	Aviz de principiu – ELECTRICA BANAT S.A. ARAD.....	10
VIII.	Aviz de principiu – ROMTELECOM S.A.....	11
IX.	Aviz de amplasament – P.S.I.....	12
X.	Aviz de amplasament – Apararea civilă	13
XI.	Aviz de amplasament – Sănătatea populației	14
XII.	MEMORIU GENERAL.....	15
	1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	15
	2. OBIECTUL LUCRĂRII	15
	3. REFERIRI LA STUDIILE ANTERIOARE	16
	4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	16
	4.1. Folosința terenului	16
	4.2. Analiza fondului construit existent.....	17
	4.3. Analiza geotehnica.....	17
	4.4. Caile de comunicație	18
	4.5. Echiparea tehnico – edilitara – Situația existentă.....	18
	4.5.1. Alimentare cu apa rece.....	18
	4.5.2. Canalizare menajeră și pluvială.....	18
	4.5.3. Alimentare cu energie electrică.....	18
	4.5.4. Telecomunicații.....	18
	4.5.5. Instalații termice.....	18
	4.5.6. Alimentare cu gaze naturale.....	19
	5. REGLEMENTĂRI.....	19
	5.1. Elemente de bază.....	19
	5.2. Propuneri de organizare a terenului.....	20
	5.3. Regimul de înălțime.....	20
	5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor.....	20
	5.5. Modul de utilizare a terenului.....	20
	5.6. Bilanțul teritorial aferent suprafeței de teren din zona studiată.....	21
	5.7. Circulația terenurilor	21
	5.8. Servituți	22
	5.9. Echiparea tehnico – edilitară	22
	5.9.1. Alimentare cu apa rece.....	22
	5.9.2. Canalizare menajeră și pluvială.....	22
	5.9.3. Alimentare cu energie electrică.....	22
	5.9.4. Telecomunicații.....	22
	5.9.5. Instalații termice.....	22
	5.9.6. Alimentare cu gaze naturale.....	22
	6. CONCLUZII.....	22

B. PIESE DESENATE

1.	PLAN DE SITUAȚIE VIZAT SPRE NESCHIMBARE.....	01
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	01A
3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	02A
4.	REGLEMENTĂRI EDILITARE.....	03A
5.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	04A

C. FOTOGRAFII

Întocmit:
arh. Lavinia Jurca

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- **Denumire proiect :** CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE
Arad , Strada Câmpul Izlaz , F.N.
- **Număr proiect :** 75
- **Faza de proiectare :** Plan Urbanistic de Detaliu
- **Amplasament :** Arad , Strada Câmpul Izlaz , F.N.
- **Beneficiar :** S.C. ASOLOINVEST S.R.L.
- **Proiectant :** S.C. ORGANI TECH S.R.L.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta 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 , teren aflat pe Strda Câmpul Izlaz , F.N. .

În perimetrul zonei studiate se află contruite două hale și un corp cu funcțiunea de birou , iar beneficiarul dorește construirea unei hale între cele două hale existente. Hala propusă se va integra între cele două hale existente și va avea funcțiunea de depozitare.

Beneficiarul va asigura realizarea și mentinerea pe întreaga durată de exploatare a construcției a nivelului și cerintelor impuse de funcțiunea construcției , cu respectarea actelor normative emise de organele administrative 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.

Investitorul va 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 construcției propuse , în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului , de natura geotehnică a terenului , de vecinătățile existente.

Aplasarea în zonă a halei nu va afecta destinația zonei , deoarece hala va fi amplasată între două hale exsistente ,situate la rândul lor într-o incintă cu mai multe hale (foste fânare) cu destinația de depozitare.

3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

3.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (Proiect nr.25 000 – elaborat de 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 d - “Regulament aferent P.U.G.”, în unitatea teritorială de referință – U.T.R. nr.48 , zonă destinată dotărilor de cartier.

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. Municipiul Arad – volum VI d al Regulamentului aferent P.U.G. pentru unitatea teritorială de referință U.T.R. nr.48 , subzona funcțională ISco 49 – subzonă construcții comerciale și subzonă funcțională ISpr 49 – subzonă prestări servicii.

Sunt aduse unele propuneri față de condițiile prevăzute în capitolul 2 – Utilizare funcțională, art.6 – Interdicții temporare. Interdicția temporară de construcție până la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z. în zonă , cuprinde toată suprafața U.T.R.-ului.

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

Nu sunt alte documentații în zonă elaborate concomitent cu P.U.D.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Zona luată în studiu în cadrul prezentului P.U.D. este situată în intravilan pe Strada Câmpul Izlaz F.N. .

Terenul propriu-zis cuprinde o suprafață de teren dintr-o incintă , fostă fermă agrozootehnică , în interiorul căreia au fost construite mai multe fânare , transformate ulterior în hale de depozitare.

Suprafața totală a acestui teren este de 3 191 mp , conform Extrasului C.F. nr.6466 , Aradul nou , Strada Câmpul Izlaz , F.N. , adică 1 311mp - Intravilan cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/12/2 ; 1 487mp – Intravilan cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/13/2 și 393mp – Intravilan cu drumuri , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/14/2 . Terenul total se înregistrează în mod aproximativ într-un dreptunghi cu laturile 45. 62m ; 69.14m .

Terenului propus pentru realizarea obiectivului este în prezent ocupat de două hale C1 având Sc = 629mp ; C2 având Sc = 638mp și un corp cu destinația de Birou având Sc = 58mp . Terenul este proprietate a Societății Comerciale Asoloinvest S.R.L. , cumpărare , înch. Nr. 21108/2004. Terenul se învecinează la nord , est și vest cu terenuri ce sunt ocupate cu hale și construcții anexe , iar la sud cu un teren viran și un drum de incintă.

4.2. Analiza fondului construit existent

Zona luată în studiu are funcțiune predominantă de locuie , făcând parte din U.T.R. nr.48 , subzonă funcțională ISco 49 - subzonă construcții comerciale. Din punct de vedere urbanistic , clădirile existente în apropiere , hale cu regim de înălțime parter , sunt dispuse retras față de aliniamentul Străzii Câmpul Izlaz. Construcțiile existente în incintă sunt dispuse dealungul unui drum de incintă paralel cu Strada Câmpul Izlaz , iar densitatea construcțiilor nu este mare.

Din totalul de 1.456 ha al terenului din perimetrul zonei studiate , cca. 0.311 ha sunt construcții industriale și funcțiuni complementare , 0.039 ha sunt căi de comunicație rutieră - publice , 0.343 ha sunt platforme betonate – privat , 0.337 ha sunt zone verzi neamenajate și 0.426 ha teren viran.

Din punct de vedere al funcționalității urbane , în perimetrul zonei studiate se evidențiază următoarele date tehnice:

Corpuri de clădiri existente:

a) regim de înălțime : P

b) destinație :

- construcții industriale și funcțiuni complementare - depozitare

c) strea tehnică a clădirilor este în general bună / mediocră / rea , existând pe lângă halele amenajate din fânare , care sunt acum într-o stare bună , și construcții metalice cu funcțiunea de magazine , care sunt într-o stare rea ; structura construcțiilor de care se va alipi noua hală este asigurată de materiale durabile – stâlpi de beton cu închideri de zidărie de cărămidă.

d) parametrii seismici caracteristici zonei : zona seismică de calcul “D” , cu $K_s=0.16$ și $T_c=1.0\text{sec}$.

e) Toate terenurile cu construcții industriale și funcțiuni complementare din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (97.32%) , iar căile de comunicație rutieră aparțin domeniului public al statului (2.68%).

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 foraje și dezveliri la fundațiile existente învecinate.

Conform forajelor F1 și F2 , umplutura are grosimea de 1.00m , după care până la adâncimea de 3.60m , urmează un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos , iar până în baza forajului , s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

Conform sondajelor S1 și S2 , efectuate la clădirile vecine , fundația izolată are adâncimea de 1.20m , primii 40cm au grosimea de 30cm , iar ultimii 60cm , au grosimea de 1.10cm , este constituită din beton de calitate bună , stâlpul are dimensiunile de 30/30cm.

Apa subterană a fost interceptată în forajul efectuat (luna decembrie 2005) la adâncimea de 3.70m față de cota teren natural actual. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă , precum și de variația nivelului râului Mureș. Astfel se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1.70m față de nivelul teren actual.

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

- Hala se va funda la adâncimea de 1.20m
- Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru Df indicată și $b=1.00m$, este $P_{conv}=230Kpa$.
- Înaintea turnării betonului , terenul de fundare de pe amplasament , va fi avizat de către geotehnician.

4.4. Căile de comunicație

Zona studiată este adiacentă pe latura sudică cu Strada Câmpul Izlaz , drum cu pietriș , care face legătura cu Strada Ogorului , drum de categoria 2 , cu două benzi auto ce leagă Aradul de Periam. Zona nu dispune de serviciul mijloacelor de transport în comun.

4.5. Echiparea tehnico-edilitară – Situația existentă

4.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a grupurilor sanitare din construcțiilor existente și pentru umplerea rezervorului de apă pentru incendiu interior se face de la puțul forat al S.C. RUSCO S.R.L. , aflat în incinta societății respective. Conducta de alimentare este din țeavă de polietilenă de înaltă densitate PEID80 Pn 6 Dn 32mm , amplasată îngropat. Rezervorul de apă pentru incendiu interior este metalic cilindric amplasat suprateran în exteriorul clădirii.

4.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

În incintă există un rezervor vidanjabil din beton având 34 x 50 x 2.5 m care preia apele uzate menajere de la grupurile sanitare existente , printr-o conductă din țeavă de PVC Ø 100mm.

În zonă nu există rețea de canal pluvial.

4.5.3. Alimentare cu energie electrică

În prezent construcțiile sunt alimentate cu energie electrică de la rețeaua electrică aeriană existentă în incintă printr-un bransament electric subteran.

4.5.4. Telecomunicații

Nu există rețea de telefonie fixă în zonă.

4.5.5. Instalații termice

În prezent pentru încălzirea halelor se utilizează două generatoare de aer cald , iar pentru birou un cazan de perete cu evacuarea forțată a gazelor arse și care prepară apă caldă menajeră.

4.5.6. Alimentare cu gaze naturale

În prezent în incintă există o rețea de gaz metan la care sunt racordate halele, pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră. Conductele sunt din oțel și sunt îngropate și aeriene . Pentru procesul tehnologic există un rezervor de GPL de 2000 litri care alimentează un utilaj printr-o conductă din oțel montată aerian.

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 , corelat cu cerințele tehnice și funcționale specificate de beneficiar și cu potențialul de construibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investiție (hală depozitare) , se propun următoarele categorii de lucrări:

a) Clădirea propusă aferentă investiției

b) Racorduri la rețele de incintă

Construcția nouă va fi amplasată între cele două hale existente , având în plan formă dreptunghiulară , cu lățimea de 9.59m și lungimea de 53.59m. Accesul în hală va fi asigurat printr-o poartă amplasată pe latura sudică , dinspre incintă.

Hala va fi structurată astfel:

- Parter – spațiu de depozitare

- Aria construită = 514mp

- Aria desfășurată = 514mp

Structura de rezistență a noii construcții va fi realizată din stâlpi de beton armat , cu închideri laterale din zidărie. Acoperișul va fi de tip șarpantă cu structură de tip ferme metalice, iar învelitoarea va fi realizată din plăci bituminoase.

Hala se va racorda la rețelele tehnico-edilitare din zonă : apă , canalizare menajeră , energie electrică , gaze naturale.

Parametrii tehnici detaliați pentru proiectarea obiectivului propus vor fi prezentați într-un caiet de sarcini special întocmit de către investitor.

Hala se va realiza la standardele europene , folosindu-se materiale de construcție și finisaje moderne. Investitorul va asigura menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcției a nivelului și cerințelor de calitate impuse de aceste standarde și cu respectarea actelor normative emise de organele administrației 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 construirea halei între cele două hale existente nu va fi afectat în sens negativ aspectul general al zonei.

Prin realizarea investiției se va ține cont de protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent , respectarea regulilor de compoziție arhitecturală și urbanistică a zonei.

Se vor folosi materiale de construcție durabile , finisaje exterioare adecvate , culorile în concordanță cu ansamblul urban , iar fațadele și amplasarea golurilor va fi în concordanță și armonie cu halele învecinate.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Suprafața de teren , proprietate privată , pe care se va realiza construcția este de 3 191mp. Terenul total se înscrie aproximativ într-un dreptunghi cu laturile 45.62m ; 69.14m .

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

a) Se identifică în teren parcela în suprafață de 3 191mp , de formă dreptunghiulară :

- 45.97m la nord

- 45.37m la sud

- 78.38m la est

- 66.82m la vest

b) Se realizează hala de depozitare și amenajările exterioare

5.3. Regimul de înălțime

Hala propusă spre construire are regimul de înălțime Parter .

Înălțimea noii construcții nu va depăși înălțimea halelor existente învecinate.

Atât în incintă , cât și în afara incintei în imediata apropiere, se regăsesc mai multe construcții tip hale care au un regim de înălțime tip Parter , asemănător cu hala propusă.

5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

Construcția propusă este situată între două hale existente , respectând aliniamentul halelor din incintă. Astfel toate construcțiile din incintă sunt dispuse dealungul drumului de incintă. Hala propusă este încadrată pe laturile estice și vestice de cele două construcții existente , iar laturile din sud și nord se vor alinia la frontul fațadelor existente.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Suprafața de teren aferentă obiectivului de investiție este 3 191mp.

Terenului propus pentru realizarea obiectivului este în prezent ocupat de două hale C1 având Sc = 629mp ; C2 având Sc = 638mp și un corp cu destinația de Birou având Sc = 58mp

C3 – Hala de depozitare propusă

Aria construită = 514mp

Aria desfășurată = 514mp

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

- P.O.T. maxim (subzonă construcții comerciale) = 85% (U.T.R. nr.48 , subzona Isco 49)

- P.O.T.existent = 41.52%

- P.O.T.propus = 57.63%

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

- C.U.T. existent = $1\,325\text{mp} / 3\,191\text{mp} = 0.42$

- C.U.T. propus = $1\,839 / 3\,191\text{mp} = 0.58$

5.6. Bilant teritorial aferent suprafeței de teren din zona studiată

Nr. Crt.	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Construcții industriale și funcțiuni complementare	0.0311	21.36	0.311	21.36
2.	C3 – Hală depozitare – PROPUS	-	-	0.051	3.50
3.	Căi de comunicație rutieră - publice	0.039	2.68	0.039	2.68
4.	Platforme betonate - privat	0.343	23.56	0.313	21.50
5.	Zone verzi neamenajate	0.337	23.15	0.316	21.70
6.	Teren viran	0.426	29.25	0.426	29.25
TOTAL GENERAL		1.456	100	1.456	100

5.7. Circulația terenurilor

Zona luată în studiu în cadrul prezentului P.U.D.este situată în intravilan pe Strada Câmpul Izlaz F.N. .

Terenul propriu-zis cuprinde o suprafață de teren dintr-o incintă , fostă fermă agrozootehnică , în interiorul căreia au fost construite mai multe fânare , transformate ulterior în hale de depozitare.

Suprafața totală a acestui teren este de 3 191 mp , conform Extrasului C.F. nr.6466 , Aradul nou , Strada Câmpul Izlaz , F.N. , adică 1 311mp - Intravilan cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/12/2 ; 1 487mp – Intravilan cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/13/2 și 393mp – Intravilan cu drumuri , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/14/2 . Terenul total se înregistrează aproximativ într-un dreptunghi cu laturile 45. 62m ; 69.14m .

5.8. Servituti

Terenul este proprietate a Societății Comerciale Asoloinvest S.R.L. , cumpărare , înch. Nr. 21108/2004. S. C. Asoloinvest S.R.L. are încheiat un contract cu S.C. RUSCO S.R.L. prin care i se dă dreptul de folosință a drumului de incintă.

5.9. Echiparea tehnico-edilitară

5.9.1. Alimentarea cu apă rece

Se propune reamplasarea rezervorului de apă pentru incendiu și prelungirea conductei de apă din PEID80 Pn 6 Dn 32mm până la noua amplasare a rezervorului.

Noile grupuri sanitare din hala de depozitare propuse se vor racorda la conducta de apă existentă printr-o țevă din PEID80 Pn 6 Dn 32mm.

5.9.2. Canalizare menajeră și pluvială

Preluarea apelor uzate menajere de la noile grupuri sanitare de la hala de depozitare se face printr-o conductă din țevă de PVC Ø 100mm.

Apele pluviale de pe acoperișul tip șarpantă se vor colecta prin jgheaburi și burlane și se vor deversa în zona verde.

5.9.3. Alimentare cu energie electrică

Se propune dezafectarea conductei electrice subterane aflate pe amplasamentul halei de depozitare propuse și realizarea unei racordări la noua hală în care se va monta un tablou electric general.

5.9.4. Telecomunicații

Nu se vor face lucrări de telefonie.

5.9.5. Instalații termice

Se presupune încălzirea noii hale de depozitare și a celorlalte vechi cu generatoare de aer cald.

5.9.6. Alimentare cu gaze naturale

Se propune dezafectarea conductei de gaz metan aeriană aflată pe amplasamentul noii hale de depozitare . Pentru a alimenta utilajele , de la hala de producție existentă , cu gaz metan se va prelungea conducta aeriană în exteriorul noii hale pe peretele acesteia. De la această conductă se va alimenta cu gaz metan și instalația de încălzire a halei de depozitare.

6.CONCLUZII

Odată cu apariția noii investiții – hală de depozitare – , se va îmbunătăți aspectul halelor direct învecinate. Construcția nu va afecta negativ aspectul general al zonei , fiind aplasată într-o incintă cu mai multe hale , probabil că va determina și proprietarii halelor învecinate să-și modernizeze construcțiile.

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 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 spectului urbanistic al zonei.

Întocmit:

Arhitectură : arh. Lavinia Jurca

Inginerie : ing. Cristina Pantea

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la : proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire hală de depozitare „ Arad, strada Câmpul Izlaz FN , proiect nr. 75/2006 elaborat de SC ORGANI TECH SRL, beneficiar SC ASOLOINVEST SRL .

Având în vedere că , toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.3083 /09.12.2005 au fost îndeplinite cât și a faptului că,prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei , considerăm oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Construire hală de depozitare „ Arad ,str.Câmpul Izlaz F.N. cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Gheorghe Falcă

RAPORT

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “ Construire hală de depozitare
“ Arad , strada Câmpul Izlaz F.N. , proiect nr.75 /2006 elaborat de SC ORGANI TECH SRL,
beneficiar SC ASOLOINVEST SRL .

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului
și a Certificatului de urbanism nr.3083 din 09 decembrie 2005 emis de Primăria municipiului
Arad .

Terenul studiat proprietate privată este situat în UTR nr.48 conform PUG (pr.25000 elaborat de SC PROIECT ARAD SA) și este amplasat între două hale de depozitare
dintr-o incintă, fostă fermă agrozootehnică. În prezent terenul intravilan viran , cu suprafața de
3191 mp. înscris în CF 6466 Aradul Nou are formă aproximativ dreptunghiulară cu laturile de
45,62 m. ; 69,14 m

Pe baza datelor furnizate de beneficiar construcția prezintă următoarele
caracteristici :

-construcția propusă va fi amplasată între cele două hale existente având în plan
forma dreptunghiulară (9,59 x 53,59 m) . Accesul în hală va fi asigurat printr-o poartă
amplasată pe latura sudică , dinspre incintă .

Construcția va avea $Sc = 514$ mp. și va respecta aliniamentul la frontul fațadelor
iar la înălțimea hălelor existente – regimul de înălțime în zonă fiind parter.

Cotele construcției și a terenului sistematizat se va corela cu cota drumului și a
platformelor exterioare existente.

Regimul de înălțime propus – parter .

POT existent = 41,52 %

POT propus = 57,63 %

CUT existent = 0,42

CUT propus = 0,58

POT maxim (subzonă construcții comerciale) = 85 %.

Componența obiectului de bază - hală cu destinație depozitare , ce se va realiza
ca structură de rezistență din stâlpi de beton armat , închideri cu zidărie iar acoperișul tip
șarpantă din ferme metalice cu învelitoare din plăci bituminoase.

Hala se va racorda la rețelele tehnico – edilitare din zonă : apă , canalizare
menajeră , energie electrică , gaze naturale.

Accesul auto și pietonal la noul obiectiv se va face din drumul existent din incintă
în baza unui contract cu SC RUSCO SRL prin care i se dă dreptul de folosință a acestui drum.

Alimentarea cu apă rece a grupurilor sanitare din hala propusă se va face prin
racordarea la conducta de apă existentă.

Canalizarea se va executa din țeavă PVC cu $D_n = 100$ mm ce se va racorda la cea
existentă. Apele pluviale de pe acoperiș se vor deversa în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin dezafectarea amplasamentului
pentru hala propusă de conducta electrică existentă și realizarea unei racordări la noua hală în
care se va monta un tablou electric general.

Nu se vor face lucrări de telefonie.

Se presupune încălzirea noii hale de depozitare și a celor vechi cu generatoare de
aer cald.

Se presupune dezafectarea conductei de gaz metan situat pe amplasamentul noii clădiri și reamplasarea ei în exteriorul halei pe peretele acesteia de unde se va alimenta cu gaz metan și instalația de încălzire.

Cu apariția noii investiții se va îmbunătăți aspectul zonei și probabil va determina și pe proprietarii halelor învecinate să procedeze la modernizarea construcțiilor. Se reglementează situația unui teren viran , fără probleme ca mod de viață și integrare socială.

Față de cele de mai sus :

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “ Construire hală de depozitare “ strada Câmpul Izlaz F-N-. ,proiect nr. 75 /2006 elaborat de SC ORGANI TECH SRL, beneficiar SC ASOLOINVEST SRL ,care îndeplinește prevederile legislației în vigoare ,precum și al Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad .

ARHITECT ȘEF ,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

ÎNTOCMIT,
Sing.Aurel Incicău

Beneficiar : S.C. ASOLOINVEST S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

Proiect nr : 75

Faza : P.U.D.

**Denumire proiect : CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE
Arad , Strada Câmpul Izlaz , F.N.**

Conținut volum : Plan Urbanistic de Detaliu

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect : arh. Feier Ioan

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectură : arh. Lavinia Jurca

Instalații : ing. Pantea Cristina

Întocmit:
arh. Lavinia Jurca

BORDEROUL VOLUMULUI

B. PIESE SCRISE

I.	FOAIE DE CAPĂT.....	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROUL VOLUMULUI.....	3
IV.	CERTIFICAT DE URBANISM NR.3083 din 09.DEC.2005	4
V.	EXTRAS C.F. NR.6466 – Aradul nou	8
VI.	Aviz de amplasament – COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.	9
VII.	Aviz de principiu – ELECTRICA BANAT S.A. ARAD.....	10
VIII.	Aviz de principiu – ROMTELECOM S.A.....	11
IX.	Aviz de amplasament – P.S.I.....	12
X.	Aviz de amplasament – Apararea civilă	13
XI.	Aviz de amplasament – Sănătatea populației	14
XII.	MEMORIU GENERAL.....	15
	1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	15
	2. OBIECTUL LUCRĂRII	15
	3. REFERIRI LA STUDIILE ANTERIOARE	16
	4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	16
	4.1. Folosința terenului	16
	4.2. Analiza fondului construit existent.....	17
	4.3. Analiza geotehnica.....	17
	4.4. Caile de comunicație	18
	4.5. Echiparea tehnico – edilitara – Situația existentă.....	18
	4.5.1. Alimentare cu apa rece.....	18
	4.5.2. Canalizare menajeră și pluvială.....	18
	4.5.3. Alimentare cu energie electrică.....	18
	4.5.4. Telecomunicații.....	18
	4.5.5. Instalații termice.....	18
	4.5.6. Alimentare cu gaze naturale.....	19
	5. REGLEMENTĂRI.....	19
	5.1. Elemente de bază.....	19
	5.2. Propuneri de organizare a terenului.....	20
	5.3. Regimul de înălțime.....	20
	5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor.....	20
	5.5. Modul de utilizare a terenului.....	20
	5.6. Bilanțul teritorial aferent suprafeței de teren din zona studiată.....	21
	5.7. Circulația terenurilor.....	21
	5.8. Servituți	22
	5.9. Echiparea tehnico – edilitară.....	22
	5.9.1. Alimentare cu apa rece.....	22
	5.9.2. Canalizare menajeră și pluvială.....	22
	5.9.3. Alimentare cu energie electrică.....	22
	5.9.4. Telecomunicații.....	22
	5.9.5. Instalații termice.....	22
	5.9.6. Alimentare cu gaze naturale.....	22
	6. CONCLUZII.....	22

B. PIESE DESENATE

1.	PLAN DE SITUAȚIE VIZAT SPRE NESCHIMBARE.....	01
6.	SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	01A
7.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	02A
8.	REGLEMENTĂRI EDILITARE.....	03A
9.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	04A

C. FOTOGRAFII

Întocmit:
arh. Lavinia Jurca

MEMORIU GENERAL

6. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- **Denumire proiect :** CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE
Arad , Strada Câmpul Izlaz , F.N.
- **Număr proiect :** 75
- **Faza de proiectare :** Plan Urbanistic de Detaliu
- **Amplasament :** Arad , Strada Câmpul Izlaz , F.N.
- **Beneficiar :** S.C. ASOLOINVEST S.R.L.
- **Proiectant :** S.C. ORGANI TECH S.R.L.

7. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta 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 , teren aflat pe Strda Câmpul Izlaz , F.N. .

În perimetrul zonei studiate se află contruite două hale și un corp cu funcțiunea de birou , iar beneficiarul dorește construirea unei hale între cele două hale existente. Hala propusă se va integra între cele două hale existente și va avea funcțiunea de depozitare.

Beneficiarul va asigura realizarea și mentinerea pe întreaga durată de exploatare a construcției a nivelului și cerințelor impuse de funcțiunea construcției , cu respectarea actelor normative emise de organele administrative 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.

Investitorul va 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 construcției propuse , în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului , de natura geotehnică a terenului , de vecinătățile existente.

Aplasarea în zonă a halei nu va afecta destinația zonei , deoarece hala va fi amplasată între două hale exsistente ,sitate la rândul lor într-o incintă cu mai multe hale (foste fânare) cu destinația de depozitare.

8. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

3.3. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (Proiect nr.25 000 – elaborat de 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 d - “Regulament aferent P.U.G.”, în unitatea teritorială de referință – U.T.R. nr.48 , zonă destinată dotărilor de cartier.

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. Municipiul Arad – volum VI d al Regulamentului aferent P.U.G. pentru unitatea teritorială de referință U.T.R. nr.48 , subzona funcțională ISco 49 – subzonă construcții comerciale și subzonă funcțională ISpr 49 – subzonă prestări servicii.

Sunt aduse unele propuneri față de condițiile prevăzute în capitolul 2 – Utilizare funcțională, art.6 – Interdicții temporare. Interdicția temporară de construcție până la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z. în zonă , cuprinde toată suprafața U.T.R.-ului.

3.4. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D

Nu sunt alte documentații în zonă elaborate concomitent cu P.U.D.

9. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.6. Folosința terenului

Zona luată în studiu în cadrul prezentului P.U.D.este situată în intravilan pe Strada Câmpul Izlaz F.N. .

Terenul propriu-zis cuprinde o suprafață de teren dintr-o incintă , fostă fermă agrozootehnică , în interiorul căreia au fost construite mai multe fânare , transformate ulterior în hale de depozitare.

Suprafața totală a acestui teren este de 3 191 mp , conform Extrasului C.F. nr.6466 , Aradul nou , Strada Câmpul Izlaz , F.N. , adică 1 311mp - Intravilan cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/12/2 ; 1 487mp – Intraviln cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/13/2 și 393mp – Intravilan cu drumuri , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/14/2 . Terenul total se se înscrie aproximativ într-un dreptunghi cu laturile 45. 62m ; 69.14m .

Terenului propus pentru realizarea obiectivului este în prezent ocupat de două hale C1 având Sc = 629mp ; C2 având Sc = 638mp și un corp cu destinația de Birou având Sc = 58mp .Terenul este proprietate a Societății Comerciale Asoloinvest S.R.L. , cumpărare , înch. Nr. 21108/2004.Terenul se învecinează la nord , est și vest cu terenuri ce sunt ocupate cu hale și construcții anexe , iar la sud cu un teren viran și un drum de incintă.

4.7. Analiza fondului construit existent

Zona luată în studiu are fucțiune predominată de locuițe ,facând parte din U.T.R. nr.48 , subzonă funcțională ISco 49 - subzonă construcții comerciale. Din punct de vedere urbanistic , clădirile existente în apropiere , hale cu regim de înălțime parter , sunt dispuse retras față de aliniamentul Străzii Câmpul Izlaz. Construcțiile existente în incintă sunt dispuse dealungul unui drum de incintă paralel cu Strada Câmpul Izlaz , iar densitatea construcțiilor nu este mare.

Din totalul de 1.456 ha al terenului din perimetrul zonei studiate , cca. 0.311 ha sunt construcții industriale și funcțiuni complementare , 0.039 ha sunt căi de comunicație rutieră - publice , 0.343 ha sunt platforme betonate – privat , 0.337 ha sunt zone verzi neamenajate și 0.426 ha teren viran.

Din punct de vedere al funcționalității urbane , în perimetrul zonei studiate se evidențiază următoarele date tehnice:

Corpuri de clădiri existente:

a) regim de înălțime : P

b) destinație :

- construcții industriale și funcțiuni complementare - depozitare

c) strea tehnică a clădirilor este în general bună / mediocră / rea , existând pe lângă halele amenajate din fânare, care sunt acum într-o stare bună , și construcții metalice cu funcțiunea de magazii , care sunt într-o stare rea ; structura construcțiilor de care se va alipi noua hală este asigurată de materiale durabile – stâlpi de beton cu închideri de zidărie de cărămidă.

d) parametrii seismici caracteristici zonei : zona seismică de calcul “D” , cu $K_s=0.16$ și $T_c= 1.0\text{sec}$.

e) Toate terenurile cu construcții industriale și funcțiuni complementare din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice(97.32%) , iar căile de comunicație rutieră aparțin domeniului public al statului (2.68%).

4.8. 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 foraje și dezveliri la fundațiile existente învecinate.

Conform forajelor F1 și F2 , umplutura are grosimea de 1.00m , după care până la adâncimea de 3.60m , urmează un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos , iar până în baza forajului , s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

Conform sondajelor S1 și S2 , efectuate la clădirile vecine , fundația izolată are adâncimea de 1.20m , primii 40cm au grosimea de 30cm , iar ultimii 60cm , au grosimea de 1.10cm , este constituită din beton de calitate bună , stâlpul are dimensiunile de 30/30cm.

Apa subterană a fost interceptată în forajul efectuat (luna decembrie 2005) la adâncimea de 3.70m față de cota teren natural actual. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă , precum și de variația nivelului râului Mureș. Astfel se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1.70m față de nivelul teren actual.

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

- Hala se va funda la adâncimea de 1.20m
- Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru Df indicată și $b=1.00\text{m}$, este $P_{\text{conv}}=230\text{Kpa}$.
- Înaintea turnării betonului , terenul de fundare de pe amplasament , va fi avizat de către geotehnician.

4.9. Căile de comunicație

Zona studiată este adiacentă pe latura sudică cu Strada Câmpul Izlaz , drum cu pietriș , care face legătura cu Strada Ogorului , drum de categoria 2 , cu două benzi auto ce leagă Aradul de Periam. Zona nu dispune de serviciul mijloacelor de transport în comun.

4.10. Echiparea tehnico-edilitară – Situația existentă

4.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a grupurilor sanitare din construcțiilor existente și pentru umplerea rezervorului de apă pentru incendiu interior se face de la puțul forat al S.C. RUSCO S.R.L. , aflat în incinta societății respective. Conducta de alimentare este din țeavă de polietilenă de înaltă densitate PEID80 Pn 6 Dn 32mm , amplasată îngropat. Rezervorul de apă pentru incendiu interior este metalic cilindric amplasat supraterran în exteriorul clădirii.

4.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

În incintă există un rezervor vidanjabil din beton având $34 \times 50 \times 2.5 \text{ m}$ care preia apele uzate menajere de la grupurile sanitare existente , printr-o conductă din țeavă de PVC Ø 100mm.

În zonă nu există rețea de canal pluvial.

4.5.3. Alimentare cu energie electrică

În prezent construcțiile sunt alimentate cu energie electrică de la rețeaua electrică aeriană existentă în incintă printr-un bransament electric subteran.

4.5.4. Telecomunicații

Nu există rețea de telefonie fixă în zonă.

4.5.5. Instalații termice

În prezent pentru încălzirea halelor se utilizează două generatoare de aer cald , iar pentru birou un cazan de perete cu evacuarea forțată a gazelor arse și care prepară apă caldă menajeră.

4.5.6. Alimentare cu gaze naturale

În prezent în incintă există o rețea de gaz metan la care sunt racordate halele, pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră. Conductele sunt din oțel și sunt îngropate și aeriene . Pentru procesul tehnologic există un rezervor de GPL de 2000 litri care alimentează un utilaj printr-o conductă din oțel montată aerian.

10. REGLEMENTĂRI

5.10. 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 , corelat cu cerințele tehnice și funcționale specificate de beneficiar și cu potențialul de construibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investiție (hală depozitare) , se propun următoarele categorii de lucrări:

- a) Clădirea propusă aferentă investiției
- b) Racorduri la rețele de incintă

Construcția nouă va fi amplasată între cele două hale existente , având în plan formă dreptunghiulară , cu lățimea de 9.59m și lungimea de 53.59m. Accesul în hală va fi asigurat printr-o poartă amplasată pe latura sudică , dinspre incintă.

Hala va fi structurată astfel:

- Parter – spațiu de depozitare
- Aria construită = 514mp
- Aria desfășurată = 514mp

Structura de rezistență a noii construcții va fi realizată din stâlpi de beton armat , cu închideri laterale din zidărie.Acoperișul va fi de tip șarpantă cu structură de tip ferme metalice, iar învelitoarea va fi realizată din plăci bituminoase.

Hala se va racorda la rețelele tehnico-edilitare din zonă : apă , canalizare menajeră , energie electrică , gaze naturale.

Parametrii tehnici detaliați pentru proiectarea obiectivului propus vor fi prezentați într-un caiet de sarcini special întocmit de către investitor.

Hala se va realiza la standardele europene , folosindu-se materiale de construcție și finisaje moderne. Investitorul va asigura menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcției a nivelului și cerințelor de calitate impuse de aceste standarde și cu respectarea actelor normative emise de organele administrației 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 construirea halei între cele două hale existente nu va fi afectat în sens negativ aspectul general al zonei.

Prin realizarea investiției se va ține cont de protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent , respectarea regulilor de compoziție arhitecturală și urbanistică a zonei.

Se vor folosi materiale de construcție durabile , finisaje exterioare adecvate , culorile în concordanță cu ansamblul urban , iar fațadele și amplasarea golurilor va fi în concordanță și armonie cu halele învecinate.

5.11. Propuneri de organizare a terenului

Suprafața de teren , proprietate privată , pe care se va realiza construcția este de 3 191mp. Terenul total se înscrie aproximativ într-un dreptunghi cu laturile 45.62m ; 69.14m .

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

- a) Se identifică în teren parcela în suprafață de 3 191mp , de formă dreptunghiulară :
- 45.97m la nord
 - 45.37m la sud
 - 78.38m la est
 - 66.82m la vest

- b) Se realizează hala de depozitare și amenajările exterioare

5.12. Regimul de înălțime

Hala propusă spre construire are regimul de înălțime Parter .

Înălțimea noii construcții nu va depăși înălțimea halelor existente învecinate.

Atât în incintă , cât și în afara incintei în imediata apropiere, se regăsesc mai multe construcții tip hale care au un regim de înălțime tip Parter , asemănător cu hala propusă.

5.13. Regimul de aliniere a construcțiilor

Construcția propusă este situată între două hale existente , respectând aliniamentul halelor din incintă. Astfel toate construcțiile din incintă sunt dispuse dealungul drumului de incintă. Hala propusă este încadrată pe laturile estice și vestice de cele două construcții existente , iar laturile din sud și nord se vor alinia la frontul fațadelor existente.

5.14. Modul de utilizare a terenului

Suprafața de teren aferentă obiectivului de investiție este 3 191mp.

Terenului propus pentru realizarea obiectivului este în prezent ocupat de două hale C1 având Sc = 629mp ; C2 având Sc = 638mp și un corp cu destinația de Birou având Sc = 58mp

C3 – Hala de depozitare propusă

Aria construită = 514mp

Aria desfășurată = 514mp

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

- P.O.T. maxim (subzonă construcții comerciale) = 85% (U.T.R. nr.48 , subzona Isco 49)

- P.O.T.existent = 41.52%

- P.O.T.propus = 57.63%

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

- C.U.T. existent = 1 325mp/ 3 191mp = 0.42

- C.U.T. propus = 1 839 / 3 191mp = 0.58

5.15. Bilanț teritorial aferent suprafeței de teren din zona studiată

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Construcții industriale și funcțiuni complementare	0.0311	21.36	0.311	21.36
2.	C3 – Hală depozitare – PROPUS	-	-	0.051	3.50
3.	Căi de comunicație rutieră - publice	0.039	2.68	0.039	2.68
4.	Platforme betonate - privat	0.343	23.56	0.313	21.50
5.	Zone verzi neamenajate	0.337	23.15	0.316	21.70
6.	Teren viran	0.426	29.25	0.426	29.25
TOTAL GENERAL		1.456	100	1.456	100

5.16. Circulația terenurilor

Zona luată în studiu în cadrul prezentului P.U.D. este situată în intravilan pe Strada Câmpul Izlaz F.N. .

Terenul propriu-zis cuprinde o suprafață de teren dintr-o incintă , fostă fermă agrozootehnică , în interiorul căreia au fost construite mai multe fânare , transformate ulterior în hale de depozitare.

Suprafața totală a acestui teren este de 3 191 mp , conform Extrasului C.F. nr.6466 , Aradul nou , Strada Câmpul Izlaz , F.N. , adică 1 311mp - Intravilan cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/12/2 ; 1 487mp – Intravilan cu fânar , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/13/2 și 393mp – Intravilan cu drumuri , nr. Top 4327/1/140/1/1/2/2/14/2 . Terenul total se înregistrează în aproximativ într-un dreptunghi cu laturile 45. 62m ; 69.14m .

5.17. Servituti

Terenul este proprietate a Societății Comerciale Asoloinvest S.R.L. , cumpărare , înch. Nr. 21108/2004. S. C. Asoloinvest S.R.L. are încheiat un contract cu S.C. RUSCO S.R.L. prin care i se dă dreptul de folosință a drumului de incintă.

5.18. Echiparea tehnico-edilitară

5.9.1. Alimentarea cu apă rece

Se propune reamplasarea rezervorului de apă pentru incendiu și prelungirea conductei de apă din PEID80 Pn 6 Dn 32mm până la noua amplasare a rezervorului.

Noile grupuri sanitare din hala de depozitare propuse se vor racorda la conducta de apă existentă printr-o țevă din PEID80 Pn 6 Dn 32mm.

5.9.2. Canalizare menajeră și pluvială

Preluarea apelor uzate menajere de la noile grupuri sanitare de la hala de depozitare se face printr-o conductă din țevă de PVC Ø 100mm.

Apele pluviale de pe acoperișul tip șarpantă se vor colecta prin jgheaburi și burlane și se vor deversa în zona verde.

5.9.3. Alimentare cu energie electrică

Se propune dezafectarea conductei electrice subterane aflate pe amplasamentul halei de depozitare propuse și realizarea unei racordări la noua hală în care se va monta un tablou electric general.

5.9.4. Telecomunicații

Nu se vor face lucrări de telefonie.

5.9.5. Instalații termice

Se presupune încălzirea noii hale de depozitare și a celorlalte vechi cu generatoare de aer cald.

5.9.6. Alimentare cu gaze naturale

Se propune dezafectarea conductei de gaz metan aeriană aflată pe amplasamentul noii hale de depozitare . Pentru a alimenta utilajele , de la hala de producție existentă , cu gaz metan se va prelungi conducta aeriană în exteriorul noii hale pe peretele acesteia. De la această conductă se va alimenta cu gaz metan și instalația de încălzire a halei de depozitare.

11. CONCLUZII

Odată cu apariția noii investiții – hală de depozitare – , se va îmbunătăți aspectul hălelor direct învecinate. Construcția nu va afecta negativ aspectul general al zonei , fiind amplasată într-o incintă cu mai multe hale , probabil că va determina și proprietarii hălelor învecinate să-și modernizeze construcțiile.

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 spectrului urbanistic al zonei.

Întocmit:

Arhitectură : arh. Lavinia Jurca

Inginerie : ing. Cristina Pantea