



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.160**  
**din 28 iunie 2007**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire spațiu comercial –P”,  
beneficiar SC INFOGO SRL, în Arad, C.A.Vlaicu nr. 211, înscris în CF 8558 Arad  
și nr.top. 3244/a/1/2; 3245/b/1/1/1/2, proiect nr. 27/2007, elaborat de SC STACONS SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.34.451 din 24.05.2007;
- raportul nr.ad.34.451 din 24.05. 2007 al Arhitectului -Șef, Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire spațiu comercial –P ”, în Arad, str. C.A.Vlaicu nr 211, înscris în CF 8558 Arad și nr.top. 3244/a/1/2; 3245/b/1/1/1/2;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ G.M. 009 – 2000;

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

**HOTĂRÂRE**

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire spațiu comercial–P”, beneficiar SC INFOGO SRL, în Arad, C.A.Vlaicu nr 211, înscris în CF 8558 Arad și nr.top 3244/a/1/2; 3245/b/1/1/1/2, proiect nr. 27/2007, elaborat de SC STACONS SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC INFOGO SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Gheorghe HUTU

**SECRETAR**  
Doina PAUL

BML/BML ex.3  
verificat LS  
1 ex. Prefectul Județului Arad  
1 ex- Serviciul Urbanism, Construcții  
1 ex- Dosar sed. CLMA 28 06 2007

Cod PMA-S1-02

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 34451/A1/24.05. 2007-

### EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire **SPATIU COMERIAL-P**” beneficiar SC INFOGO SRL, în Arad, C.A. Vlaicu nr. 211 înscris în CF 8558 Arad, și nr. top. 244/a/1/2, 3245/1/1/1/2 proiect nr. 27/2007 elaborat de SC STACONS SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1237/2007 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad și a faptului că, **consider oportună adoptarea unei hotărâri** prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire **SPATIU COMERIAL-P**” beneficiar SC INFOGO SRL în Arad, C.A. Vlaicu nr 211 .

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. 34451 / A1/ din 24.05 2007

### **R E F E R A T**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire SPATIU COMERCIAL–P” beneficiar SC INFOGO SRL,C.A.Vlaicu nr 211.**

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr.34451/16,05,2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire SPATIU COMERCIAL –P-” C.A.Vlaicu nr 211 ,Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.1237/04.05.2007;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire SPATIU COMERCIAL–P” ,C.A.Vlaicu nr 211 ,Arad;

Terenul detaliat în cadrul PUD însumează o suprafață de 1499mp,proprietatea SC INFOGO SRL inregistrat în CF 8558 Arad și nr top 3244/A/1/2,3245/B/1/1/1/2.Terenul care face obiectul PUD este intravilan viran,conform extrselor de CF anexate documentației.

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul SC STACONS SRL , proiect nr.27/2007 la cererea beneficiarului SC INFOGO SRL.

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad, în partea vestică a acestuia,în apropierea ieșirii spre Nădlac din Arad –și este străbătută de C.A.Vlaicu pe direcția est-vest.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 17-18), această zonă este cu restricții de construire până la elaborare PUD, și are o funcțiune mixtă :locuințe, spații comerciale și prestări servicii.Din punct de vedere urbanistic clădirile existente în zonă sunt blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+10,stații de carburanți parter și spații comerciale P+1.Spațiile comerciale sunt dispuse de-a lungul C.A.Vlaicu intercalate cu spații verzi neamenajate.

Luând în considerare dezvoltarea zonei cu caracter comercial și servicii aferente,prezenta documentație urbanistică propune dezvoltarea unei zone rezidențiale ,compuse din blocuri de locuințe și spații comerciale pe frontul C.A.Vlaicu .

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| S.C. STACONS S.R.L.<br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <div style="text-align: center;"><b>MEMORIU GENERAL</b></div> <div style="text-align: center;">MG - 27/2007</div> | Beneficiar:<br>S.C. INFOGO S.R.L.<br>Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 4/6 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

## MEMORIU GENERAL

### 1. DATE GENERALE

- |                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| 1.1. Denumirea lucrării: | Spațiu comercial parter          |
| 1.2. Amplasament:        | Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 211 |
| 1.3. Beneficiar:         | S.C. INFOGO S.R.L.               |
| 1.4. Pr. nr.:            | 27/2007                          |
| 1.5. Faza:               | P.U.D.                           |

### 2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul adiacent străzii Calea Aurel Vlaicu a unui spațiu comercial, precum și a unei platforme carosabile necesară accesului și parcajelor auto, alei pietonale și zone verzi.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr. 1237 din 04 mai 2007 - amplasarea construcției menționată mai sus și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi); terenul este proprietatea privată a unei persoane juridice, intravilan viran.

Documentația se elaborează în concordanță cu Ordinul MLPAT 80/N/96 și GM 09/2000.

### 3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a obiectului de investiție propus au fost identificate permisiunile stabilite prin reglementările menționate în P.U.G. Mun. Arad pentru U.T.R. nr. 17-18, subzona funcțională LIu18b. Zona este predominant rezidențială, cu dotări și funcțiuni complementare locuirii. Funcțiunile permise sunt cele complementare zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii.

Pentru terenul studiat a fost elaborat anterior și aprobat un P.U.D. prin care s-au stabilit condiții de amplasare, regim de înălțime și un procent de ocupare a terenului neconvenabile pentru investiția avută în vedere în prezent.

Nu există documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

### 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în vestul localității – în apropierea ieșirii spre Nădlac din Arad – și este străbătută de Calea Aurel Vlaicu pe direcția est – vest.

Zona luată în studiu are funcțiune mixtă: locuințe, comerț și prestări servicii. Din punct de vedere urbanistic, clădirile existente în zonă sunt blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 și P+10, stații carburanți parter și spații comerciale P+1. Acestea sunt dispuse de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu sau retrase de la aceasta cu cca. 40m (locuințele colective), cu zone verzi neamenajate intercalate.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este marcat de prezența blocurilor înalte 1A și 2A, cu o linie foarte austeră a fațadelor imense. Vizavi de acestea se înșiruie blocuri cu 4 etaje și parter înalt, destinat comerțului. Din aceste considerente, zona are un pronunțat caracter urban specific anilor 1970-1980, deoarece majoritatea clădirilor desfășurate de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu sunt destinate locuirii colective. Fronturile stradale sunt discontinue, dar respectând un aliniament comun, excepție făcând blocurile 1A și 2A, iar coeficientul de utilizare a terenului are o valoare ridicată în

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| S.C. STACONS S.R.L.<br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <div style="text-align: center;"><b>MEMORIU GENERAL</b></div> <div style="text-align: center;">MG - 27/2007</div> | Beneficiar:<br>S.C. INFOGO S.R.L.<br>Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 5/6 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

zonă. Blocurile de locuințe amintite sunt locuite de o populație cu venituri mici/ medii, din toate categoriile de vârstă.

#### 4.1. Folosința terenului

Terenul studiat, în suprafață de 1.499mp, are ca și categorie de folosință „intravilan viran”, cu următoarele caracteristici:

- posibilitate de acces dinspre Calea Aurel Vlaicu (drum cu trei benzi de circulație pe sens)
- terenul se află în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INFOGO S.R.L. și nu există în Extrasul C.F. înscrieri privitoare la sarcini
- terenul are formă relativ trapezoidală, cu frontul stradal de 48,75m și celelalte laturi de dimensiunile 32,14m, 46,75m, respectiv 31,95m

În zona strict studiată, destinația predominantă a terenului este pentru circulații carosabile, terasamente linii tramvai, trotuare, platforme carosabile, alei pietonale și zone verzi neamenajate (71,46%), urmează locuirea colectivă (10,22%), terenuri virane (16,65%) și prestări servicii (1,67%).

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea publică sau privată a statului (71,46%), iar 28,54% din teren este proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

#### 4.2. Analiza fondului construit existent

În perimetrul zonei studiate se evidențiază următoarele date tehnice:

Construcțiile existente în zona studiată au următoarele caracteristici:

- funcțiunea predominantă – rezidențială, cu funcțiuni complementare zonei de locuit
- regim de înălțime:
  - locuințe colective: P+4 și P+10
  - prestări servicii, comerț: P, P+1
- starea tehnică a construcțiilor este în general bună, în zona studiată neexistând construcții mai vechi de 35 ani
- vechime construcții:
  - 1971 – blocurile de locuințe 1A și 2A
  - 1975-1980 – blocurile de locuințe amplasate vizavi de terenul studiat
  - 1994-2004 – stațiile de distribuție Shell și Luckoil
- materiale de construcție utilizate:
  - locuințe colective: panouri prefabricate de beton armat
  - stații distribuție carburanți: structură metalică și închideri exterioare din panouri tip ONDATHERM

#### 4.3. Analiza geotehnică

##### 4.3.1. Date generale:

- geomorfologic: terenul este plan, având stabilitatea generală asigurată;
- geologic: pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de straturi de argile și prafuri argiloase;
- hidrogeologic: alternanța dintre straturile permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă;

Conform P100/92 amplasamentul este în zona seismică „D” ( $K=0,16$ ,  $T_c=1,0s$ ), iar adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este 0,70 - 0,80m.

##### 4.3.2. Stratificația terenului:

Pentru determinarea condițiilor de fundare au fost executate două foraje geotehnice, care au evidențiat o stratificație relativ uniformă, constituită din:

- umpluturi până la 1,00m;
- praf argilos cafeniu plastic vârtos până la adâncimea de 1,30m;
- praf cafeniu apoi galben uscat cu calcar alterat până la adâncimea de 2,10m;

|                                                                                                                                                                                       |                        |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>S.C. STACONS S.R.L.</b><br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <b>MEMORIU GENERAL</b> |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                       | MG - 27/2007           | Beneficiar:<br><b>S.C. INFOGO S.R.L.</b><br><br>Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 6/6 |

- nisip fin la mijlociu cu elemente de pietriș în masă până la adâncimea de 3,00m;
- nisip cu pietriș cafeniu de îndesare medie până la baza forajului (4,50m).

#### 4.3.3. Apa subterană:

La data executării lucrărilor (nov. 2004), apa freatică a fost interceptată la adâncimea de 4,30m față de cota terenului natural; variația ei este condiționată de cantitatea de precipitații căzută în zonă; se estimează un regim ascensional al apei până la -2,50m față de CTN.

#### 4.3.4. Concluzii și recomandări:

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal, la adâncimea de minim 1,60m.

#### 4.4. Căile de comunicații

Zona studiată este traversată pe direcția est – vest de **Calea Aurel Vlaicu**. Aceasta aparține domeniului public al statului, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad și este de categoria 1, cu trei benzi de circulație auto pe sens și linie de tramvai pe platformă proprie, amplasată în zona centrală. Prospectul ei este – conform categoriei în care e încadrată – de 28,00m.

### 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

#### 5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației geometrice a terenului necesar pentru amplasarea obiectivelor solicitate:

A – spațiu comercial (regim de înălțime parter înalt), cu dimensiunile maxime de 45,00m × 19,60m, cu  $A_c = A_d = 760\text{mp}$

B – platformă carosabilă, cu dimensiunile maxime de 45,50m × 12,00m, cu  $A_c = 400\text{mp}$

Terenul disponibil pentru realizarea obiectivelor A și B are suprafața de 1.499mp. Acesta are dimensiunile 48,75m × 32,14m × 46,75m × 31,95m.

Datele referitoare la teren au fost detaliate la cap. 4.1.

#### 5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate:

Conform solicitărilor beneficiarului, a caracteristicilor specifice clădirilor destinate comerțului, a caracteristicilor dotărilor tehnico-edilitare din zonă, a prevederilor, standardelor și normativelor în vigoare, se preconizează următoarele lucrări:

- a. îndepărtarea stratului vegetal
- b. săpături pentru fundații continue sau izolate
- c. sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- d. montaj stâlpi și grinzi metalice
- e. montaj pereți exteriori tip Ondatherm
- f. montaj învelitori tip Ondatherm
- g. tencuieli, zugrăveli, placaje la spațiile interioare
- h. montare tâmplărie interioară și exterioară
- i. instalații interioare – apă, canal, electrice, termice
- j. racordarea la utilitățile stradale
- k. sistematizare verticală, platforme carosabile, alei pietonale
- l. plantații, gazon, etc.

Acestea se pot completa/modifica conform autorizației de construire sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.

#### 5.1.3. Principalii parametri tehnici

Conform datelor furnizate de către beneficiar, construcțiile propuse au funcțiunile specifice comerțului, cu amenajări exterioare care să asigure accese carosabile, parcaje, pietonale, zone verzi amenajate.

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| S.C. STACONS S.R.L.<br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <div style="text-align: center;"><b>MEMORIU GENERAL</b></div> <div style="text-align: center;">MG - 27/2007</div> | Beneficiar:<br>S.C. INFOGO S.R.L.<br><br>Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 7/6 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

Construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

**A** – spațiu comercial, parter înalt

Ac = 760mp

Ad = 760m

**B** – platformă carosabilă cu parcaje

Ac = Ad = 400mp

#### 5.1.4. Rezistența și stabilitatea

Calitativ și structural, clădirea va fi proiectată și executată conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la faza următoare a proiectului.

Se vor folosi materiale durabile, cum sunt: betonul pentru fundații, structură de rezistență metalică, pereți exteriori tip sandwich Ondatherm, învelitoare panouri termoizolate tip Ondatherm, tâmplărie de aluminiu cu geam termopan la fațade, echipamente și instalații aferente. În acest fel, va fi asigurată rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata exploatării ei.

#### 5.1.5. Amenajări exterioare – constau în:

- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces
- Iluminat incintă și accese
- Platformă carosabilă cu parcaje

#### 5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în :

- Categoria de importanță - normală „C” HGR 766/97
- Clasa de importanță – III P 102/92
- Zonă seismică de calcul D ( $K_s=0,16$ ,  $T_c=1,00$ ) P-100/92
- Grad rezistență la foc – III P 118 /99
- Categoria pericol de incendiu – nu se normează

#### 5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Construcția propusă nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului, a apei, deoarece toate instalațiile sanitare vor fi racordate la utilitățile existente; apele menajere se colectează și dirijează spre rețeaua edilitară de canalizare menajeră
- poluarea aerului, deoarece instalația de încălzire propusă este cu centrale termice omologate, cu emisii sub limitele permise de normative; în clădiri nu se desfășoară activități poluante chimic sau fonic.

Nu se depozitează sau utilizează substanțe toxice sau cu pericol de explozie. În timpul exploatării construcției se produc exclusiv deșeuri menajere curente; în zonă este rezolvabilă problema preluării și transportului gunoierului la rampa ecologică a municipiului Arad.

#### 5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren din proprietatea beneficiarului (Calea Aurel Vlaicu nr. 211) se amplasează:

**Corp A (spațiu comercial)** - cu dimensiunile maxime de 45,00m × 19,60m fiecare – retras de la frontul stradal cu 9,90m, la minim 0,75m față de limita de proprietate din vest și minim 2,00m față de limita de proprietate din est.

**Corp B (platformă carosabilă cu parcaje)** - cu dimensiunile maxime de 45,50m × 12,00m. Aceasta va fi racordată la drumul public, cu acces și ieșire distincte, cu o platformă amenajată special pentru aprovizionare. Platforma proiectată va oferi 11 locuri de parcare la 45° și 90°, dintre care un loc va fi amenajat pentru autovehiculele persoanelor cu nevoi speciale. Pe terenul alăturat, aflat în proprietatea aceluiași beneficiar, vor fi amenajate la 45° alte 4 locuri de parcare, cu acces de la drumul

|                                                                                                                                                                                |                        |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| S.C. STACONS S.R.L.<br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <b>MEMORIU GENERAL</b> | Beneficiar:<br>S.C. INFOGO S.R.L. |
|                                                                                                                                                                                | MG - 27/2007           | Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 8/6   |

public. Acestea nu vor afecta activitățile specifice stației de distribuție carburanți care funcționează pe terenul alăturat. În total vor rezulta 15 locuri de parcare amenajate.

Din punct de vedere **juridic**, terenul este proprietatea privată a unei persoane juridice (conform Extras de Carte Funciară nr. 8558), în categoria intravilan viran.

### 5.3. Regimul de înălțime

Construcția propusă A (spațiu comercial) va avea regimul de înălțime parter înalt, cu următoarele înălțimi maxime față de CTS:

Corp A – cornișă: +4,70m

– înălțime maximă: 5,50m și 8,00m în zona accesului principal, care va fi

astfel accentuat

### 5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limitele parcelei în care sunt înscrise sunt:

Corp A V – 0,75m

E – 2,15m

S – 2,00m

N – 9,90m

Corp B V – 1,25m

E – 0,00m

S – 19,70m

N – 0,00m

### 5.5. Modul de utilizare al terenului

Modul de ocupare a terenului, funcțiunile propuse, amplasarea și configurația construcției propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 1237 din 04.05.2007 și prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la UTR nr. 17-18.

Terenul total studiat este de 9.000mp, iar terenul propriu-zis are o suprafață de 1.499mp.

Indicii de utilizare a terenului sunt:

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

$$P.O.T. \text{ propus} = \frac{Sc_{CorpA}}{S_{teren}} \times 100 = \frac{760mp}{1.499mp} \times 100 = 50,70\%$$

$$C.U.T. \text{ propus} = \frac{Sd_{CorpA}}{S_{teren}} = \frac{760mp}{1.499mp} = 0,50$$

### 5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

| Nr. Crt. | Funcțiuni existente și propuse                     | Existent (ha) | %     | Propus (ha) | %     |
|----------|----------------------------------------------------|---------------|-------|-------------|-------|
| 1.       | Zonă de locuințe                                   | 0,0920        | 10,22 | 0,0920      | 10,22 |
| 2.       | Prestări servicii, comerț                          | 0,0150        | 1,67  | 0,0910      | 10,11 |
| 3.       | Teren viran                                        | 0,1499        | 16,65 | -           | -     |
| 4.       | Drumuri pământ                                     | 0,0442        | 4,91  | 0,0442      | 4,91  |
| 5.       | Zone verzi amenajate din domeniul public și privat | 0,0178        | 1,98  | 0,0337      | 3,74  |
| 6.       | Căi pietonale din domeniul public și privat        | 0,0590        | 6,56  | 0,0715      | 7,95  |
| 7.       | Platforme auto din domeniul public și privat       | 0,0785        | 8,72  | 0,1240      | 13,78 |



|                                                                                                                                                                                |                        |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| S.C. STACONS S.R.L.<br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <b>MEMORIU GENERAL</b> | Beneficiar:<br>S.C. INFOGO S.R.L. |
|                                                                                                                                                                                | MG - 27/2007           | Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 9/6   |

|                      |                                               |               |            |               |            |
|----------------------|-----------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| 8.                   | Terasament linii tramvai                      | 0,0346        | 3,84       | 0,0346        | 3,84       |
| 9.                   | Căi de comunicare rutieră din domeniul public | 0,1240        | 13,78      | 0,1240        | 13,78      |
| 10.                  | Zone verzi neamenajate                        | 0,2850        | 31,67      | 0,2850        | 31,67      |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |                                               | <b>9,0000</b> | <b>100</b> | <b>9,0000</b> | <b>100</b> |

În cadrul parcelei de teren studiat, suprafețe având diverse destinații sunt repartizate astfel:

| Nr. Crt.             | Funcțiuni existente și propuse    | Existent (mp) | %          | Propus (mp)  | %          |
|----------------------|-----------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|
| 1.                   | Teren viran                       | 1.499         | 100        | -            | -          |
| 2.                   | Spațiu comercial                  | -             | -          | 760          | 50,70      |
| 3.                   | Platforme carosabile și pietonale | -             | -          | 560          | 37,36      |
| 4.                   | Zone verzi amenajate              | -             | -          | 179          | 11,94      |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |                                   | <b>1.499</b>  | <b>100</b> | <b>1.499</b> | <b>100</b> |

#### 5.7. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea spațiului comercial și a amenajărilor exterioare necesare nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al unei persoane juridice. După finalizare, construcțiile se vor nota în Cartea Funciară.

### 6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

#### 6.1. Alimentare cu apă

##### 6.1.1. Situația existentă

În zona în care va fi amplasat spațiul commercial propus există o conductă de apă potabilă Dn200mm având debitul și presiunea necesară pentru alimentarea obiectelor sanitare montate în clădire.

##### 6.1.2. Situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare montate în clădire se va realiza de la conducta de apă potabilă Dn200mm existentă. Branșamentul de apă va fi prevăzut din țeavă PE-HD 100 Pn6 Dn90mm. Contorizarea consumului de apă se va realiza cu ajutorul unui apometru Dn2<sup>1/2</sup>", montat în căminul apometru, amplasat în incinta spațiului comercial.

#### 6.2. Canalizarea menajeră

##### 6.2.1. Situația existentă

Pe Calea Aurel Vlaicu, în fața spațiului commercial propus, există un colector menajer având Dn50/75 ovoid. Acest colector are capacitatea de a prelua apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire.

##### 6.2.2. Situația propusă

Apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire vor fi canalizate gravitațional spre colectorul menajer Dn 50/70mm ovoid existent pe Calea Aurel Vlaicu.

La racordarea instalației interioare la canalizarea stradală se va construi un cămin de vizitare prefabricat, executat conform STAS 2448/82, prevăzut cu ramă și capac din fontă tip IV carosabile. Canalizarea menajeră se va realiza din tuburi PVC mufate Dn250mm.

#### 6.3. Canalizare pluvială

##### 6.3.1. Situația existentă

Pe Calea Aurel Vlaicu, lângă liniile de tramvai, există în prezent un colector pluvial din beton, având Dn500mm. Acest colector are capacitatea de a prelua debitul meteoric rezultat de la clădire și platformele din jurul acesteia.

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| S.C. STACONS S.R.L.<br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <div style="text-align: center;"><b>MEMORIU GENERAL</b></div> <div style="text-align: center;">MG - 27/2007</div> | Beneficiar:<br>S.C. INFOGO S.R.L.<br><br>Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 10/6 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

### 6.3.2. Situația propusă

Evacuarea apelor meteorice de pe terasa clădirii se va realiza prin burlane interioare de evacuare gravitațională la colectorul pluvial executat pe Calea Aurel Vlaicu.

La racordarea instalației interioare de canalizare pluvială și la schimbările de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, realizate conform STAS 2448/82, echipate cu rame și capace din fontă tip IV carosabile.

### 6.4. Energie electrică

#### 6.4.1. Situația existentă

Lângă amplasamentul obiectivului propus se găsesc linii electrice aeriene și subterane de 0,4kV și 20kV, care nu vor fi afectate de apariția noii construcții.

#### 6.4.1. Situația propusă

Pentru alimentarea noului obiectiv se propune realizarea unui bransament subteran 0,4kV, cu lungimea bransamentului 25m. Puterea instalată estimată este  $P_i = 45\text{kW}$ .

### 6.5. Gaze naturale, energie termică

#### 6.5.1. Situația existentă

În zona de amplasare a construcției propuse există o rețea termică racordată la punctul termic din zona de locuințe, însă insuficient dimensionată pentru asigurarea necesarului de căldură al construcției propuse.

În fața blocurilor 1A și 2A se află în funcțiune o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă, care alimentează cele două blocuri de locuințe.

#### 6.5.2. Situație propusă

Deoarece rețeaua termică nu asigură necesarul de căldură pentru construcția propusă, se va adopta soluția centralei proprii, cu funcționare pe gaze naturale. Spațiile anexă vor fi încălzite cu radiatoare, iar spațiul comercial cu aer cald obținut dintr-un aparat de preparare, bateria de încălzire a acestuia fiind alimentată din centrala termică. Cu același aparat de preparare se va furniza aer rece pet imp de vară. Bateria de răcire a aparatului de preparare va fi alimentată cu apă rece produsă într-un generator de apă rece (chiller).

Pentru alimentarea cu gaze naturale a spațiului comercial se vor executa următoarele lucrări:

- conducta de bransament gaze
- postul de reglare-măsurare
- instalația de utilizare gaze aferentă consumatorilor.

## 7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

### 7.1. Salubritate

Specificul clădirii propuse – spațiu comercial – elimină riscul producerii de deșeuri toxice sau periculoase; cele menajere sau vegetale se vor aduna în pubele de gunoi amplasate în spații special amenajate și se vor preda la serviciul de salubritate al mun. Arad în vederea depozitării la rampa de gunoi ecologică.

Curățenia pe terenul studiat va fi responsabilitatea proprietarului.

### 7.2. Măsuri de protecția muncii și PSI

Pe toată durata proiectării, execuției și exploatării clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor generale, locale și specifice de NTSM și PSI.

Proiectarea și execuția va fi în concordanță cu Normativ P-118/1999, Legea 312/1997, Ordinul MI 775/1998 și HCJA 18/2000.

Se interzice schimbarea destinației și funcțiunilor construcțiilor ce fac obiectul prezentului P.U.D.

|                                                                                                                                                                                |                        |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| S.C. STACONS S.R.L.<br>B-dul V.Milea nr. 5-7, Sc.B, ap. 6<br>Arad 310131<br>Tel/Fax: 0257 270466<br>E-mail: <a href="mailto:stacons_arad@yahoo.com">stacons_arad@yahoo.com</a> | <b>MEMORIU GENERAL</b> | Beneficiar:<br>S.C. INFOGO S.R.L. |
|                                                                                                                                                                                | MG - 27/2007           | Data 5/4/2007<br>Pagina nr. 11/6  |

### 7.3. Disfuncționalități în zonă

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în primul rând de aspectul arhitectural-urbanistic al zonei studiate, datorat pe de o parte blocurilor de locuințe P+10 existente și, pe de altă parte, construcțiilor realizate pe fâșia de teren cuprinsă între șirul de blocuri și Calea Aurel Vlaicu, a căror arhitectură nu este unitară. Un alt aspect negativ remarcat este lipsa spațiilor verzi amenajate și a unui sistem de alei pietonale unitar.

### 7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că propunerile acestui proiect – o arhitectură a construcțiilor destinate comerțului contemporană și funcțională – sunt soluția optimă pentru procesul de dezvoltare pe care îl va cunoaște zona studiată. Se propun materiale de construcție actuale.

### 7.5. Amenajările exterioare

Pe domeniul public se propun lucrări de racordare la căile carosabile existente. Pe domeniul privat se vor amenaja o platformă carosabilă cu parcaje, alei pietonale și zone verzi. Amenajările exterioare în incinta studiată sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5.

### 7.6. Sistematizare verticală

Cota terenului natural se desfășoară între 100,09 NMN și 100,47 NMN.

Pe terenul destinat amenajărilor descrise se propune în primul rând nivelarea terenului. Cotele aleilor carosabile, a platformelor de parcare, precum și ale aleilor pietonale propuse vor fi corelate cu amenajările existente, la care se racordează. Cota terenului sistematizat este propusă la 100,32 NMN, iar cota  $\pm 0,00$  este propusă la 100,47 NMN.

### 7.7. Căile de comunicație

S-a propus amenajarea unei platforme de parcare cu 11 locuri dispuse la 90° și 45°, cu racordul părții carosabile la drumul public. Atât locurile de parcare, cât și drumurile de acces se vor amenaja astfel încât apele pluviale să nu stagneze pe carosabil, creând disconfortul utilizatorilor. Structura rutieră propusă atât pentru locurile de parcare, cât și pentru drumurile de acces este una de tip elastic (îmbrăcăminte din pavaj, cu baza din nisip, piatră spartă și balast compactat).

## 8. CONCLUZII

Odată cu apariția noii investiții – spațiu comercial – se va ameliora aspectul urban al zonei, dar se vor îmbunătăți și aspectele social-economice ale zonei, prin completarea activităților economice existente, precum și prin atragerea de angajați și viitori clienți spre această zonă, neutilizată încă la potențialul său maxim.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

Întocmit,  
arh. Ioan Darida

