

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**

**Din \_\_\_\_\_ 2006**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Hala metalica + Modificari cladire str. Voinicilor nr. 2, Arad, beneficiar Botas Ilie si Mariana , proiect nr. 17 /2006, elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Darida Ioan .

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.4977 din 31.01.2007

-raportul nr. ad.4977 din 31.01.2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ Hala metalica + Modificari cladiri str.Voinicilor nr. 2, beneficiar Botas Ilie si Mariana , proiect nr. 17/ 2006, elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Darida Ioan.

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-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(2) lit.”c” și (5),„c” și art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

**HOTĂRÂRE :**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „ Hala metalica + Modificari cladire str. Voinicilor nr. 2, beneficiar Botas Ilie si Mariana, proiect nr. 17/2006, elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Darida Ioan, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , Botas Ilie si Mariana și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
A R A D  
Nr. ad. 4977/Ao/ 31. 01. 2007-

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Hala metalica + Modificare cladiri „ strada Voinicilor nr. 2, beneficiar Botas Ilie si Mariana, proiect nr.17 / 2006 elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Darida Ioan.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2671/05.10.2006 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , respectiv reamenajarea imobilului existent si construirea unei hale cu destinatia spalatorie auto, consider oportuna adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Hala metalica + Modificare cladiri”, strada Voinicilor nr. 2 beneficiar Botas Ilie si Mariana.

**PRIMAR**

**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. 4977 /Ao/ din 31.01.2007.**

### **R A P O R T**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Hala metalica + Modificari cladire „ strada Voinicilor nr. 2 beneficiar Botas Ilie si Mariana.**

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 22671/05.10.2006.

Terenul se află în UTR nr.28 conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, teren cu casă în intravilanul municipiului .

Pe terenul respectiv se vrea a fi realizată o reamenajare a imobilului existent și construirea unei hale cu destinația spalatorie auto.

Modificarile imobilului și hala metalica va fi realizată din materiale de calitate superioară cu o finisare adecvată. În prima etapă se va realiza modificarea cladirii iar în etapa a II-a se va realiza hala.

Se va avea în vedere aspectul estetic – arhitectural și încadrarea în trama stradală.

Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize :

Ministerul Sănătății – D.S.P.

S.C. Compania de apa Arad S.A.

Ministerul Administratiei și Internelor Inspectoratul General Pentru Situatii De Urgenta.

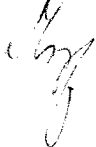
Față de cele de mai sus :

## **PROPUNEM:**

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Hala metalica + Modificari cladir,, strada Voinicilor nr. 2, beneficiar Botas Ilie si Marioara, proiect nr. 17/2006 elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Darida Ioan.

**ARHITECT ȘEF**

**Ing. Mirela Szasz**



**ÎNTOCMIT**

**C. Arh. Florica Lazar**



**BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ**

**DARIDA IOAN**



**Beneficiar:**

**BOTAȘ ILIE și BOTAȘ MARIANA**

# FOAIE DE CAPĂT

**Proiect N°:** 17/2006

**Faza:** P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu

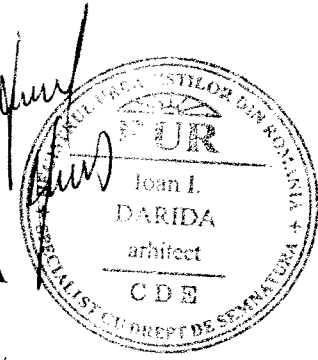
**Denumire proiect:** Hală metalică + Modificări clădire  
str. Voinicilor nr. 2, ARAD

**Conținut volum:** Plan urbanistic de detaliu

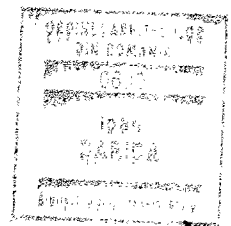
pr. n°: 17/2006  
 faza: P.U.D.  
 beneficiar: BOTAȘ ILIE și BOTAȘ MARIANA  
 den. pr.: Hală metalică + Modificări clădire  
 str. Voinicilor nr. 2, Arad

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

**Șef proiect:** arh. IOAN DARIDA  
**Arhitectură-urbanism:** arh. IOAN DARIDA  
**Rezistență:** ing. DORIN STANCA  
**Geo:** S.C. ATELIER A SRL  
**Topo:** S.C. TERRA INTERNATIONAL SRL



Întocmit:  
**arh. IOAN DARIDA**



pr. n°: 17/2006  
 faza: P.U.D.  
 beneficiar: BOTAȘ ILIE și BOTAȘ MARIANA  
 den. pr.: Hală metalică + Modificări clădire  
 str. Voinicilor nr. 2, Arad

## BORDEROUL VOLUMULUI

### A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT.....	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI .....	2
III. BORDEROUL VOLUMULUI.....	3
IV. MEMORIU GENERAL .....	4
1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI .....	4
2. OBIECTUL STUDIULUI.....	4
3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE.....	4
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE .....	4
4.1. Folosința terenului.....	4
4.2. Analiza fondului construit existent.....	4
4.3. Analiză geologică.....	4
4.4. Căile de comunicații.....	5
5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ și REGLEMENTĂRI .....	5
6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .....	11
6.1. Apă-canal .....	11
6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații.....	11
6.3. Instalații termice.....	11
6.4. Instalații gaze .....	11
6.5. Instalații speciale.....	12
6.6. Sistemizare verticală, drumuri, platforme .....	12
7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL .....	12
7.1. Salubritate .....	12
7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I. ....	12
7.3. Disfuncționalități în zonă .....	13
7.4. Aspectul exterior al construcțiilor.....	13
7.5. Amenajări exterioare.....	13
8. CONCLUZII.....	13

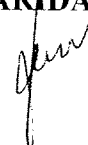
### V. AVIZE, ACORDURI

1. C.U. 2671/05.10.2006
2. Planșă anexă C.U.
3. C.F. nr. 835 top 204-205/2
4. Aviz sanitar nr.18/12.01.2007
5. Aviz Apă-Canal nr.339/16.01.2007
6. Planșă anexă Aviz Apă-Canal
7. Aviz P.S.I. nr.1006/12.01.2007
8. Planșă anexă P.S.I.

### B. PIESE DESENATE

9. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	01 A
10. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	02 A
11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	03 A
12. CIRCULAȚIA TERENURILOR .....	04 A
13. REGLEMENTĂRI EDILITARE .....	01 ED

Întocmit:  
 arh. IOAN DARIDA



pr. n°: 17/2006  
 faza: P.U.D.  
 beneficiar: BOTAȘ ILIE și BOTAȘ MARIANA  
 den. pr.: Hală metalică + Modificări clădire  
 str. Voinicilor nr. 2, Arad

## MEMORIU GENERAL

### 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea lucrării: Hală metalică + Modificări clădire  
str. Voinicilor nr. 2, Arad
- Număr proiect: 17/2006
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: BOTAȘ ILIE și BOTAȘ MARIANA

### 2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea realizării unui mic magazin în clădirea parter, existentă în stânga laturii spre str. Voinicilor nr.2. în Arad, cartierul Micălaca (Zona Voinicilor), precum și a unei hale P propusă (spălătorie auto) pe terenul de 1.642 mp proprietatea beneficiarului.

Documentația are la bază C.U. nr. 2671/2006 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

### 3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în P.U.G. Arad, aprobat prin HCLM în 1997.

Conform regulamentului aferent P.U.G. terenul este în UTR 28, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii.

Inițial acest teren era Centrul de cartier Micălaca V.I., (blocuri P+8 la P+10 și spații comerciale) dar el nu a fost demarat iar după 1989 aici s-au construit numai locuințe individuale (sau modernizat).

### 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 4.1. Folosința terenului

Hala ~ 7×11,5 m pentru spălătorie auto, 3 posturi., propus + reamenajare la stradă clădire P existent.

PUZ - Zona Micălaca Est nu a avut propuneri pentru această zonă, ci numai la Est de str. Digului.

- Nord – curțile caselor din str. Vrancei
- Sud – str. Voinicilor
- Est – casa nr.2A + str. Digului
- Vest – casa nr.4 str. Voinicilor

#### 4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt toate construite în ultimii 40 ani, stare tehnică bună și foarte bună.

Blocurile sunt făcute în 1985-1990 (cu excepția celor ANL din 2003).

Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 111,59 Sud – 111,36 Nord; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc.

#### 4.3. Analiză geologică

##### 4.3.1. Date generale

Pentru determinarea condițiilor de fundare se va întocmi un studiu geotehnic, cu foraj sub fiecare tronson propus.

Pentru această fază de proiectare, plecând de la forajul executat, se pot face următoarele recomandări:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;



- stratificația este constituită din:
  - umpluturi cu pământ și materiale de demolare, deșeuri construcții 40-90 cm;
  - sol vegetal la -40, -60 adâncime;
  - un orizont constituit din argile cafenii, umede cu îndesare medie, până la adâncimea de -1,60, 2-40;
  - complex nisipos, constituit din nisipuri mijlocii cu rar pietriș, cafenii umede și apoi saturate în îndesare medie, până la adâncimea de investigare;
  - cota de fundare se va alege în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivelor; începând de la adâncimea de 1,00 CTN; presiunea convențională pentru obiect fără subsol și talpă minimă fundare de 0,6 va fi 200 kPa;
  - fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umplutură, rosturi, sol vegetal. Se vor respecta condițiile de încastrare în stratul bun, cu realizarea fundațiilor conform normativelor în vigoare, în funcție de caracteristicile clădirilor preconizate (fundată pahar, continue, radier parțial sau pernă de balast etc.);
  - apa subterană a fost semnalată la -1,80 față de CTN, se apreciază că aceasta se mai poate ridica datorită influenței Mureșului (în caz de viituri prelungite și perioade de precipitații intense. Prezintă slabă aciditate sulfatică, în caz de subsol general sau util se vor lua măsuri de izolare hidro;
  - amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” cu  $K_1=0,16$  și  $T_c=1,00$ .

#### **4.4. Căile de comunicații**

Pateul pe care se propune acest ansamblu este flancat pe Sud de drum cat. III cu 2 benzi, asfaltate, cu trotuar pe o latură și iluminate.

Terenul beneficiarului este adiacent str. Voinicilor, pe 21,82 m, aproape de intersecția cu str. Digului.

### **5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**

#### **5.1. Elemente de temă**

##### **5.1.1. Determinarea configurației terenului**

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de 21,82×75,71 m.

Realizarea, conform C.U.:

- modificări în clădirea existentă în vederea creării unui spațiu comercial în frontul stradal existent, fără a afecta P.O.T, C.U.T. (I).
- construirea unei spălătorii auto, pe latura Est a intrării în curte, având 7×11,5 m, 3 puncte de spălare cu acces din stradă și amplasate la ~70° față de gardul Nord-Sud, pentru a permite acces + evaluare facilă prin poartă existentă la front (II).

##### **5.1.2. Lucrări de construcții propuse**

Conform solicitării beneficiarului, în consens cu caracteristicile acestor categorii de clădiri cu funcțiune mixtă, se propune:

- îndepărtarea depunerilor și a pământului vegetal;
- lucrări de nivelare, compactare;
- săpături pentru fundații (izolate);
- sprijiniri, cofrări, armări, turnări betoane;
- epuismențe, lucrări de izolații și etanșare;
- stâlpi, grinzi, metal;
- învelitoare;
- închideri și panouri termoizolante, parțial opace;
- compartimentări, placaje, protecție contra incendiului; compartimentări, placaje, protecție contra incendiului;
- instalație stins incendiu, extindere;
- instalații interioare – apă, electrice, telefonie, climă etc.;

- centrala termice modulate pentru încălzire, ACM, chiller;
  - racordarea la utilități stradale;
  - sistematizare verticală, racord la drumuri, platforme, parcaje;
  - plantații, spații verzi, amenajări interioare – pe teren natural sau peste garajul subteran.
- Toate lucrările se vor stabili detaliat pe zone și etape la A.C.

### **5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri**

Conform solicitării beneficiarului se prezintă următoarele caracteristici:

Etapa I – reamenajare existent (nu face obiectul PUD, ~50 mp.

Etapa II – hală – spălătorie auto

Ținând cont de creșterea interesului și accesibilității în zonă, se propune construirea unei spălătorii auto având:

- pardoseala b.a. - inclusiv în zona intrare,
- structură metalică, stâlpi, grinzi, H.liber=3,00 m;
- compartimentări ușoare – plastic pentru crearea celor 3 puncte de lucru + mic birou la stradă;
- închideri perimetrice + acoperiș tablă cutată, inclusiv este zona de acces în curte – spălătorie;
- se asigură ventilație naturală pe 3 laturi (Nord, Sud, Vest) cu posibilitatea închiderii lor iarna (și încălzirii cu exhaustoare);
- fiecare punct lucru (boxă) are cămin vizitabil pentru colectare nisip+pământ se prevede decantor pentru uleiuri și grăsimi pentru ce 3 boxe; + cămin de curățire, înainte de racordul la căminul stradal existent la 4,00 m de incintă;
- apele meteorice se colectează pe acoperișuri și dirijarea prin jgheaburi, burlane la rețeaua stradală nou creată;
- accesul stradal + cel din curte vor fi permanent libere.

Subliniem:

- fiecare corp este un compartiment de incendiu distinct, cu structură independentă, separată vertical și orizontal de vecini, GRF III;
- se asigură – separarea funcțională și pompieristică – alte funcțiuni;
- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, marcaje trasee, parcări rezervate etc.

Cifrele sunt maximele (POT-CUT etc.).

### **5.1.4. Rezistența și stabilitatea**

La toate clădirile se va asigura respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate, cu:

- beton mărci superioare, parțial prefabricate
- structuri pe cadre, modulate cu console de max. 2,00 m
- oțel și oțel beton
- tâmplărie tip „cortină” sau geam termopan
- panouri metalice sau Al, izolate, PVC-ULTRA
- protecții contra incendiului
- placaje, zugrăveli etc.
- echipamente, instalații, utilaje specifice + dotare PSI.

Structura finală va fi dimensionată corespunzător pentru asigurarea funcționalității + rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata normată de existență.

### **5.1.5. Amenajări exterioare**

Aceste lucrări vor cuprinde:

- gazon și rondouri flori
- vegetație mică și medie cu plante perene
- alei dalate
- mobilier urban specific, jocuri apă, sonorizare
- iluminat incintă + clădiri (festiv sau de siguranță)

### **5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții**

Construcțiile propuse se încadrează în:

- Categoria de importanță – normală „C”
- Clasa de importanță III P100/92
- Zona seismică de calcul D ( $K_s=0,16$ ;  $T_c=1,00$ ) P100/92
- Grad rezistență la foc III P118/99
- Risc de incendiu – mijlociu, cu luarea măsurilor compensatorii prevăzute în normativ.

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

#### **5.1.7.1. Igiena**

În clădiri există rețele de apă – caldă și rece – ce deservește activitatea de bază. Specificul activității – nu impun rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.) și nici nu se creează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contact cu mărfurile neutre, ambalate cu destinație igienico-sanitară deci garantat fără pericol la sănătatea oamenilor. Subliniem faptul că nu se produce nimic aici iar toate materialele destinate vânzării sunt omologate în România (detergent, apă).

#### **5.1.7.2. Sănătatea oamenilor**

Caracteristicile materialelor și instalațiilor exclud posibilitatea ca acestea să aibă un efect negativ asupra sănătății oamenilor (nu sunt toxice, acide etc.) fiind destinate aprioric îmbunătățirii condițiilor de igienă pentru utilizatori (instalații sanitare, gresie, faianță etc.).

Toate spațiile în care lucrează sau au acces oameni sunt ventilate, iluminate natural sau artificial, (în funcție de tipul de activitate).

#### **5.1.7.3. Protecția mediului**

Prin prezenta documentație P.U.D., din analiza impactului posibil prin realizarea investiției, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită acestei activități.

Prevederile, propunerile și eventualele măsuri de intervenție privesc – sub aspect legal, tehnic, arhitectural și urbanistic – următoarele categorii de probleme.

##### 5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

– Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate ce prestează fără nici un risc toxic sau similar) respectiv depozitează temporar aceste produse.

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de apă-canal al Municipiului. Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei; consumurile de apă deci și deversările sunt medii, neexistând capacități productive.

– Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei (DN7-giratoriu);
- emisii de gaze: nu e cazul.

##### 5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu este cazul – prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc real (inundații, alunecări teren, prăbușiri etc.), digul spre Mureș are asigurare de 0,5%, cu lamă de beton încastrată și sub 30 de ani vechime.

5.1.7.3.3. Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zonă și dirijate către stația de epurare; menționăm că ele sunt în cantități mici, echivalentul a 5-7 apartamente convenționale/zi, nisipul și pământul se adună în recipient special pentru depuneri, apoi apa trece prin decantor-filtru de grăsimi și ulei, similar celor utilizate la spălătoriile din stațiile de carburanți (tip purator, nipro etc.)

5.1.7.3.4. În incintă – ca și în tot orașul – deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate – HCLM 76/2001 – în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampă ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A.

Practic, aceste „deșuri” sunt:

- cele menajere provenind de la personal și clienți (max 6-8 persoane concomitent), 30 pe zi
- ambalajele (hârtie, lemn, plastic) de la produsele prezentate în magazin) cele vândute se dau împreună cu ambalajul.- În etapa II se preconizează și preselecția lor – pe 4 categorii – în vederea reciclării.

5.1.7.3.5. Deșuri industriale nu sunt, nu există activitate productivă, se depozitează și comercializează numai produse finite ambalate.

5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații e aliniament spre Sud + precum și spații verzi amenajate spre frontul stradal.

5.1.7.3.7. Terenuri degradate nu sunt în zonă și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

5.1.7.3.9. Disfuncționalitățile din zonă sunt prezentate detaliat la cap. 7.3., subliniem expres faptul că realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce aceste disfuncționalități.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H.G. 1076 – anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a) planul P.U.D. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (de comerț și birouri) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului liber de 1.642 este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – UTR 28.

c) P.U.D. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi indicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G. 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

e) nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeuri, ape etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor.

b) nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanent oameni.

c) exclus, e la o distanță de peste 20 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a).

d) nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți stradali.

## **5.2. Propuneri de organizare a terenului**

Pe suprafața de teren proprietatea beneficiarilor se amplasează:

I. în clădirea existentă, conform planșă anexată la C.U., acces stradal nou nu modifică P.O.T., C.U.T.

II. hală spălătorie auto, acces existent din stradă, max. 7×11,5 m, conf.5.1.3.

Statutul juridic al terenului nu se modifică - proprietate privată, iar funcțiunile sunt prezentate la 5.1.2. – 5.1.5.

Statutul juridic al terenului – proprietate privată – nu se modifică, funcțiunile și caracteristicile clădirilor sunt prezentate la cap. 5.1.2. – 5.1.6.

## **5.3. Regimul de înălțime**

La construcțiile propuse, față de CTS:

I. se mențin cele existente

II. H=3,00-4,50 m

Aceste înălțimi sunt la planul nivelului cel mai înalt; pe laturi în funcție de volum și retrageri ele pot fi de minim 2,20 m.

Aceste înălțimi pot fi depășite local de elemente arhitecturale reprezentative (siglă, reclamă) sau de echipamente tehnologice.

## **5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor**

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita incintei proprietate sunt:

	<b>I</b>	<b>II</b>
E	Existent	0,00
N	Existent	63.79
V	Existent	14.82
S	Existent	0.00

## **5.5. Modul de utilizare a terenului**

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Pe planșele cu situația existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru clădiri, cu principalele trasee reglatoare.

Terenul studiat în zonă este de 6.197 mp iar cel cu propuneri este de 1.642 ambele parcele iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

$$\text{P.O.T.} = \frac{Sc}{St} \times 100 \qquad \text{C.U.T.} = \frac{Sd}{St}$$

În zona studiată (6.297 mp):

P.O.T. existent = 14,87%      C.U.T. existent = 0,15  
P.O.T. propus = 16,2%      C.U.T. propus = 0,17

În incinta cu propuneri (1.642 mp):

P.O.T. existent = 20,99%      C.U.T. existent = 0,21  
P.O.T. propus = 25,90%      C.U.T. propus = 0,26

### 5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată: 6.197 mp  
S incintă propuneri: 1.642 mp  
din care:

- construcții noi: 80,5
- dotări: 50,0
- drum, platforme, alei, parcaje: 60,0
- spații verzi amenajate: în domeniu public

În zona studiată (existent): 6.120

- dotări existente: -
- locuințe: 2.304
- drumuri: 438
- platforme alei, parcaje: 361
- prestări, industrie: -
- spații verzi amenajate: 282
- spații verzi neamenajate:

care la propus se modifică în concordanță cu propunerile din incintă.

Aceste terenuri aparțin fie domeniului public fie sunt proprietatea persoanelor fizice sau juridice (local – drumuri, platforme, trotuare).

### 5.7. Tabelar, aceste date sunt:

Zona studiată: 6.197 mp

	Existent	Propus
P.O.T.	14,87%	16,2%
C.U.T.	0,15	0,17

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUINȚE+C.C.	2.304	37,18	2.113,5	34,10
2.	DOTĂRI	-	-	130,5	2,11
3.	CAROSABIL				
	- drum	438	7,06	438	7,06
	- parcaje platforme	361	5,82	421	6,79
4.	Spații verzi				
	- amenajate	282	4,55	282	4,55
	- nemamenajate	-	-	-	-
	Agricol	2.812	45,39%	2.812	45,39%
	<b>TOTAL:</b>	<b>6.197</b>	<b>100</b>		

## Incinta propuneri 1.642:

	Existent	Propus
P.O.T.	20,90%	25,90%
C.U.T.	0,21	0,26

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIŢE+C.C.	862	52,50	671,5	40,89
2.	DOTĂRI	-	-	130,5	3,96
3.	CAROSABIL - drum - parcaje platforme	- -	- -	- 60	- 3,65
4.	Spații verzi - amenajate -nemamenajate	- -	- -	- -	- -
	Agricol	780	47,50	786	47,50
	<b>TOTAL:</b>	<b>1.642</b>	<b>100%</b>	<b>1.642</b>	<b>100%</b>

**5.8. Circulația terenurilor**

Statutul juridic al terenurilor din zona studiată sau incinta cu propuneri nu se modifică; se menține caracterul de domeniu public sau privat existent, inclusiv pentru terenul ce face obiectul P.U.D.

**6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Subliniem faptul că zona în care se propune acest obiectiv Micălaca – are asigurate toate utilitățile urbane necesare unei corecte funcționări a clădirilor, ea fiind de la început destinată locuirii. Datele și condițiile concrete se vor stabili la A.C.; la această fază situația este următoarea:

**6.1. Apă-canal****6.1.1. Existent**

Str. Voinicilor are asigurate toate utilitățile (apă potabilă, menajer, pluvial) ce sunt racordate și la casa nr. 2.

**6.1.2. Propus**

De la racordul existent se va asigura cu racord contorizat pentru spălătorie; apele uzate sunt redete la canalizarea orașului după deznisipare + decantor ulei, grăsimi. Precizăm faptul că la automobile noi practic nu există scurgeri de ulei (motor, cutie etc.) acest lucru era „specific” doar la Dacia anilor 70-80.

Cantitatea de pluvial nu se modifică.

Soluțiile tehnice se vor stabili la A.C. conform aviz furnizor, sporurile nu sunt semnificative deoarece utilajele moderne de spălat .- jet + manual – au consum redus de apă (dar extrem de pulverizată și cu viteza mare). Există aviz favorabil al furnizorului.

**6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații****6.2.1. Existent**

Pe segmentul str. Voinicilor aferent investiției propuse, există rețele aeriene și subterane (conform cap. 4.1.) cât și rețea de telefonie.

**6.2.2. Propus**

Nu se fac modificări la acestea.

**6.3. Instalații termice**

În vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt rețele – magistrale sau locale – de distribuție a agentului termic iar din tema de proiectare rezultă fără echivoc dorința investitorului de a avea o încălzire proprie pe gaze naturale.

**6.4. Instalații gaze****6.4.1. Existent**

Pe strada Voinicilor există o rețea de gaze naturale.

### **6.4.2. Propus**

Hala nouă se va încălzi cu generatoare aer cald – electric sau gaz, în funcție de opțiunea beneficiarului.

### **6.5. Instalații speciale**

Nu e cazul.

### **6.6. Sistemalizare verticală, drumuri, platforme**

#### **6.6.1. Existent**

Terenul în incinta cu propuneri este plat, fără denivelări pronunțate și cu stabilitatea generală asigurată.

Str. Voinicilor – 2 benzi – amplasată la Sud este cu +0,1 +0,3 m mai sus de terenul studiat, există racorduri carosabile, nou finalizate după refacerea ei și la casa nr.2.

#### **6.6.2. Propus**

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele:

- lucrări de sistemalizare verticală pentru crearea unui CTS, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;
- 1 acces auto, distinct, hala spălătorie (II)

Parcărilor se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate.

Atât intrările cât și traseele interioare se vor marca cu indicatoare conform norme; este sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului și intervenției pompierilor; se va asigura dotarea P.S.I. în incintă (panou, extintoare, hidranți) – rampă de acces la clădiri conform NP051/2001 privind accesibilitatea clădirilor publice.

## **7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL**

### **7.1. Salubritate**

După cum a fost analizat în detaliu la cap. 5.1.7. considerăm că, în concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) a ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă la rampa orașenească ecologică (ASA);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

### **7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.**

Activitatea din cele 2 clădiri – magazin prezentare și depozitare – se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și exploatarei clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor locale, generale și specifice de NTSM și P.S.I.

Se va acorda o atenție deosebită la respectarea:

- Normativ P.118/99;
- Legea 312/1997;
- Ordinul M.I. 775/1998;
- H.C.J.A. 18/2000;
- O.G. 003, 004

precum și a normativelor și prevederilor legale în domeniu.

Proiectul respectă prevederile P.118/99 din:

- tabel 2.1.5. privind stabilirea categoriei e pericol de incendiu;
- tabel 2.1.9. privind stabilirea GRF;
- tabel 5.2.5. privind corelarea dintre Ac, număr niveluri și GRF într-un compartiment de incendiu;



În cazul schimbării destinației și funcțiunii clădirilor ce fac obiectul prezentei documentații se vor obține toate avizele și acordurile legale.

### 7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform P.U.G. Arad și a prevederilor P.U.Z. zonă, amplasamentul este destinat pentru activități industriale și prestări servicii, deziderat respectat de prezentul P.U.D.

Asupra unor disfuncționalități concrete e dificil de enunțat o decizie categorică, dar trebuie subliniat:

- zona este adiacentă unei artere importante de intrare în oraș + relația Timișoara;
- în segmentul studiat e o alternanță puțin controlată de terenuri libere – terenuri cu construcții;
- gama de funcțiuni este relativ largă, deci e dificil de enunțat și respectat un barem de performanțe minime;
- există și activități greu de „asimilat” cu specificul preponderent industrial al zonei dar la distanță de amplasamentul studiat (depozit materiale construcții)

### 7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm necesară o abordare modernă și unitară – în specificul funcțiunii – a clădirii propuse.

### 7.5. Amenajări exterioare

Nu se propun lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi semiopace și transparente către str. Voinicilor.

## 8. CONCLUZII

Finalizarea prevederilor prezentei documentații va avea, considerăm – un efect pozitiv atât la nivel zona cât și al orașului. Aceste efecte sunt:

**Financiare** – se investește

- se creează peste 3 locuri noi de muncă
- intră sume în bugetul local

**Urbanistice:**

- dispare un teren viran adiacent intrării E în Arad, într-o zonă foarte frecventată și vizibilă

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului.

*„COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH.DARIDA I. IOAN TNA 0600, MEMBRU R.U.R. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor”.*

Întocmit:

Arhitectură-urbanism: **arh. IOAN DARIDA**

Rezistență: **ing. DORIN STANCA**

Geo: **ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI**

Topo: **S.C. TERRA INTERNATIONAL SRL**

