

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT  
SECRETAR

Art. 396 / 19.11.2008 Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALĂ PRODUCȚIE ȘI CLĂDIRE CU LOCUINȚE DE CERVICIU”, Arad, strada Grădina Poștei nr.312/d/1., proiect nr.26/2008, elaborat de PF. Proiect Consult, beneficiar SC. Prod Comimex Tody srl.**

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 54296 din 19.11. 2008;
- raportul nr. Ad 54296 din 19.11. 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALĂ PRODUCȚIE ȘI CLĂDIRE CU LOCUINȚE DE SERVICIU”, Arad str.Grădina Poștei nr.312/d/1., proiect nr.26/2008, elaborat Dep.. PROIECT CONSULT, beneficiar SC. PROD COMIMEX TODY SRL.
- rapoartele 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, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

### HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr. 52 din 17.11.2008

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „HALĂ PRODUCȚIE ȘI CLĂDIRE CU LOCUINȚE DE SERVICIU”, Arad, str.Grădina Poștei nr 312/d/1., proiect nr 26/2008, elaborat de PF. PROIECT CONSULT ..

conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC. PROD COMIMEX TODY SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad.52138 /Ao/ 10.11. 2008-

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALĂ PRODUCȚIE ȘI CLĂDIRE CU LOCUINȚE DE SERVICIU”, Arad, str.Grădina Poștei nr.312/d/1., proiect nr 26/2008, elaborat de PF. PROIECT CONSULT beneficiar SC. PROD COMIMEX TODY SRL.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 254/2007cât și a faptului că odată prin realizarea acestei investiții, se încheagă o zona de producție nepoluantă la nord de str. Grădina Poștei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „HALĂ PRODUCȚIE ȘI CLĂDIRE CU LOCUINȚE DE SERVICIU „Arad str. Grădina Poștei. nr. 312/d/1, proiect nr.26/2008 elaborat de PF. PROIECT CONSULT, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel. +40-57-281 850 • fax +40-57-253.84.

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



The International  
Certification Network

Nr.ad54296 / Ao/ 19.11. 2008

ARHITECT SEF

### R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALĂ PRODUCȚIE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Arad, str. GRADINA POȘTEI nr.312/d/1, proiect nr 26/2008, elaborat de PF. PROIECT CONSULT, beneficiar SC. PROD COMIMEX TODY SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 254/2007 emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 3778,00 mp, este amplasat pe str. Grădina Poștei nr. 312/d/1 în cartierul Grădiște..

Obiectivul propus, se realizează pe un teren proprietate privată, situat în intravilanul municipiului Arad conform Extraselor de Carte Funciară nr. 1820-Sânleani, cu nr. top.476/5/a/1/2/2/4/2/3/3 nr. Cad. 227 și CF.1592 Sânleani cu nr. Top 476/a/1/2/2/4/2/3/5 nr.cad. 229.

Terenul este mărginit la nord și est de terenuri agricole private, iar la vest și sud domeniul public aferent străzii Grădina Poștei.

Accesul pe parcelă se realizează din strada Grădina Poștei.

#### ECHIPARE EXISTENTĂ

Pe str. Grădina Poștei există toate utilitățile urbane necesare, la care obiectivele propuse pot fi racordate: rețele edilitare de apă, canalizare menajeră, gaz, telecomunicații, rețele electrice.

Conform temei de proiectare beneficiarul, dorește să realizeze două construcții, una în regim de înălțime parter și mansardă cu funcțiunea de producție tâmplărie tip PVC, iar a doua în regim de înălțime parter și etaj cu funcțiunea de locuințe de serviciu.

Hala metalică P+M va avea o suprafață construită de 679.00mp cu o suprafață desfășurată de 980,00mp. Din punct de vedere funcțional hala va avea la parter un atelier de asamblare a tâmplăriei, o sală de prezentare a produselor, vestiare, grupuri sociale sală de mese, o bucătărie, hol, birou casa de scară și un garaj. La mansardă se vor amenaja 6 camere cu băi, un oficiu și 2 birouri.

Clădirea cu locuințe de serviciu P+1 va avea o suprafață construită de 242,00mp și o suprafață desfășurată de 484,00mp. Din punct de vedere al funcțiunii clădirea va cuprinde 18 garsoniere cu băi, un oficiu, un hol și casa de scară. Constructiv, se vor folosi fundații din beton, pereți structurali din zidărie, planșeu din b. a., șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Hala se va executa dintr-o structură metalică, cu închideri din panouri tip Sandwisch cu fundații de beton și acoperiș tip șarpantă metalică cu învelitoare din tablă.

Pe parcelele destinate amplasării obiectivelor se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Pe parcele au fost prevăzute parcaje pentru personal și vizitatori.

Gradul de ocupare a terenului:

- incintă	
POT exist. 00,0%	POT propus 35,0%
CUT exist. 0,0	CUT propus 1,0

#### DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețele electrice – prin bransament la rețeaua existentă în zonă,

Rețeaua de apă –prin racordarea la rețeaua de apă a orașului,

Rețeaua de canalizare –la rețeaua de canalizare a orașului

Evacuarea deșeurilor –deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și livrate la rampa ecologică.

Rețeaua de gaze –prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

- Aviz Compania de apă nr.5496/2007
- Aviz PSI nr 1071/A/2007
- Acord Protecția civilă nr. 1753/A/2007
- Aviz de gospodărirea a apelor nr. 55/2008
- Acord ag. Naționala de protecția mediului nr. 3206/2008
- Aviz CET nr. 435/2008
- Aviz sanitar nr.260/2008
- Aviz Enel nr.18807/2008
- Aviz Romtelecom SA nr.328/2007
- Aviz E-ON Gaz nr. 1392/2008

Având în vedere acestea

**PROPUNEM :**

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - „HALĂ PRODUCȚIE ȘI CLĂDIRE CU LOCUINȚE DE SERVICIU ”, Arad , proiect nr 26/2008, elaborat de P.F. PROIECT CONSULT , beneficiar SC. PROD COMIMEX TODY SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

**ARHITECT ȘEF**  
**Ing. Mirela Szasz**



**ȘEF SERVICIU**  
**Arh. Radu Drăgan**



**PF PROIECT CONSULT**

AUT. 2846/2004 ARAD

tel. 0726/241841

Beneficiar: SC PROD COMIMEX TODY SRL

**HALA PRODUCTIE SI****CLADIRE CU LOCUINTE DE SERVICIU**

LOC. ARAD, STR. GRADINA POSTEI, NR.312, JUD. ARAD

**VOLUMUL 1:****MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE****P.U.D.****1. INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- Denumirea lucrării Hala Productie si Cladire cu locuinte de serviciu, jud. Arad

- Beneficiar: SC. PRODCOMIMEX TODY SRL
- Proiectant general: P.F. PROIECT CONSULT
- Data elaborarii P.U.D.: APRILIE 2007;

**1.2 OBIECTUL STUDIULUI****Solicitari ale temei program**

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda SC. PRODCOMIMEX TODY SRL, in vederea realizarii si dezvoltarii unei Hala Productie si Cladire cu locuinte de serviciu, jud. Arad.

Terenul studiat este amplasat Gradina Postei nr. 312/d/1, ARAD.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism NR.254 DIN 06.03.2007 emis de Primaria Municipiului Arad.

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa construiasca o hala de productie si o cladire cu locuinte de serviciu, platforme betonate si parcare, respectiv crearea unor spatii verzi amenajate.

**HALA PRODUCTIE SI CLADIRE CU LOCUINTE DE SERVICIU jud. Arad****Documentatia P.U.D. are la baza :**

- Certificatul de urbanism nr. 254/06.03.2007 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism
- H.G.R. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism
- Legea 50 rep., privind autorizarea executării lucrărilor în construcții
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente ( vizata de O.J.G.C. Arad)
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu ( in baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat în Gradina Postei, nr. 312/d/1 , delimitat de:

La Nord – teren agricol

La Est – teren agricol

La Sud – strada Gradina Postei

La Vest – strada Gradina Postei, nr.312/d



**DATE de TEMA :**

**Terenul studiat este in suprafata de 3833 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.**

**SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :**

**INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII IN INCINTA CREATA PRIN DOCUMENTATIA PUD APROBATA.**

➤ stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- Constructii industriale
- căi rutiere
- Spații verzi de aliniament
- Tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE :

- **Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu**
- **Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal**
- **Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea rețelelor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

Conform Certificatului de urbanism eliberat de C.L.Arad, Jud.Arad:

- **Regimul juridic al terenului: TEREN PROPRIETATE PRIVATA**

- **Regimul economic al terenului:**

○ **FOLOSINTA ACTUALA: TEREN IN INTRAVILAN.**

**FOLOSINTA PROPUASA: HALA PRODUCTIE SI CLADIRE CU LOCUINTE DE SERVICIU** Regimul tehnic al terenului stabilit prin C.U.

## **2. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**

1. Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în **Planul Urbanistic General al localitatii ARAD** proiect aprobat in CL ARAD.
2. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente ( pus la dispozitie de catre beneficiar, SC PRODCOMIMEX TODY SRL)
3. **STUDIU GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre SC PRODCOMIMEX TODY SRL
4. Rezultatele colaborării – **PRIN AVIZELE si ACORDURILE** emise de factorii interesați în teritoriu ( în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **Folosinta terenului**

Terenul, este delimitat de:

- La Nord – teren agricol
- La Est – teren agricol
- La Sud – strada Gradina Postei
- La Vest – strada Gradina Postei, nr.312/d

si se află în proprietatea privata a SC PRODCOMIMEX TODY SRL.

Terenul este in intravilan. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, terenul poate deveni constructibil, in vederea vitalizarii zonei, realizarii de constructii industriale.



### **Suprafata de teren studiată: 3778mp**

#### **3.1. Analiza fondului construit existent**

Exista constructii supraterane, un mic depozit, pe terenul propus spre studiere.

### **3.2. Amplasamentul**

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Arad delimitat de:

La Nord – teren agricol

La Est – teren agricol

La Sud – strada Gradina Postei

La Vest – strada Gradina Postei, nr.312/d

si este teren intravilan, conform extras CF nr. 1592, si CF nr. 1820

#### **Cadrul natural:**

- Nu s-a intervenit in morfologia terenului;
- Nu prezinta particularitati ce pot interveni in organizarea urbanistica (din punct de vedere al reliefului, a retelei hidrografice, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale);
- Suprafata terenului nu este sistematizata vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei in zona studiata, in tesutul adiacent, permitandu-se o sistematizare verticala a terenului cu interventii uzuale, minore din acest punct de vedere.
- Cota medie de nivel este 98.000.N.M.N.
- Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona de Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

#### **In acest context, cadrul natural se defineste prin urmatoarele:**

- Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul localitatii Arad, județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.
- Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci – ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde – iulie- ating 21,4 grade C.
- Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de sera, prezenta in alte zone ale tarii prin furtuni, cu vânt pana la valori de 100 km/ora si peste, căderi de grindina, ploi deosebit de abundente( peste 45 l/mp), sunt sporadice si la intervale mari, neexistând o statistica in acest sens.
- Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variaza între 2,6 și 4,3 m/s.
- Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cmp din care 100kcal/cm.p.numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

### **3.3. STUDIUL GEOTEHNIC**

#### **1. INTRODUCERE**

Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetarii terenului de fundare la STR. GRADINA POSTEI Nr= 312 ARAD

Cercetarea terenului de fundare s-a facut cu un foraj manual dn 8 5/8, pana la adancimea de 5,00m.

Conform ordinului Nr=1216, Normativ privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice a terenurilor de fundare-Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se incadreaza in norma unui Factor de risc geotehnic redus, vecinatatile sunt fara riscuri.





## 2. DATE GENERALE

Amplasamentul cercetat se gaseste in localitatea: STR. GRADINA POSTEI Nr= 312.d./1 ARAD

GEOMORFOLOGIC terenul este plan, avand stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situat pe terasa siuperioara a raului Mures.

### GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea unui masiv cristalin-hercinic.

Fundamentul Depresiunii Panonice, este alcatuit din formatiuni cristalin-eruptive, iar acestea s-au depus formatiunile sarmatiene, panonicesi cuaternare.

Cuaternarul in Depresiunea Panonica, are o grosime de 250m, incepand de la suprafata, fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Insasi loc. Arad este asezata pe conul de dejectie a raului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase. separate de straturi de argile si prafuri argiloase.

Formatiunile care apar in zona amplasamentului, sunt de varsta cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrisuri si nisipuri, iar local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafos nisipoase au compozitia mineralogica constituita din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmoriollonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3%, CaCo3=5-9%.

Compozitia chimica medie pe zacamant este: SiO2=64,1%, Fe2O3=6,7%, A12O3=14,4%, CaO2=2,14%, MgO=1,1%, Na2O=1,13%, K2O=1,27%, CaCaO3=1,8%.

### HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, fiind aflat la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata si de cantitatea e ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape.

CONFORM MACROZONARII SEISMICE dupa Normativ P100-92, localitatea, Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu "D" careia ii corespund: ks=0,16 si Tc=1,0 sec.

ADANCIMEA de inghet-dezghet a zonei (ST AS 6054-77) este de 0,80 m.

### 3. STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual.

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 0,80m, urmand pana la adancimea de 3,60m, un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar, pana in baza forajului, urmeaza un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.



#### 4.APA SUBTERANA:

A fost interceptata in forajul efectuat (luna septembrie 2005) la adancimea de 2,40m.

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului Muresului.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,30m fata de nivel teren actual.

#### 5. CONCLUZII SI RECOMANDARI:

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 si este redata amanuntit la finele prezentului studiu pe fisele forajelor.

Dim analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

Constructia, se va funda la adancimea de 1,00m.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru  $b=1,00m$  si  $D_f$  indicata este:

$P_{conv}=220kPa$

#### 3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala

- o Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din drumul strada Gradina Postei, din domeniul public si are urmatoarele caracteristici:
- o imbracaminte Asfalt
- o marcaje inexistente

#### 3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Pe terenul beneficiarului se afla o constructie supraterana cu rol de depozit, urmand ca prin intermediul acestui PUD sa se stabileasca reglementarile urbanistice necesare vitalizarii acestui teren.

Zona se afla intr-un proces de dezvoltare urbanistica.

BILANT -LOCAL					BILANT -TERITORIAL				
Teren aferent		Existent		Propus		Teren aferent		Existent	
		mp	%	mp	%			mp	%
1	constructii locuinte	0.00	0.00	242.00	6.40	1	teren invecinat	5400.00	45.90
2	constructii industriale	28.09	0.744	709.09	18.77	2	constructii industriale	28.09	0.24
3	cai de comunicatii si transport rutier	0.00	0.00	201.10	5.32	3	cai de comunicatii si transport rutier	124.00	1.05
4	spatii verzi amenajate	3749.91	99.256	1267.81	33.26	4	spatii verzi	3749.91	31.88
5	spatii verzi de protectie	0.00	0.00	173.00	4.58	5	spatii verzi de protectie	211.00	1.80
6	aparcati si lei pietonale platforme betonate	0.00	0.00	1185.00	31.67	6	taluz natural	1100.00	9.35
7						7	canal de irigatii	1150.00	9.78
TOTAL: ZONA STUDIATA		3778,00	100,00	3778,00	100,00	TOTAL: ZONA STUDIATA		11763,00	100,00

#### 3.6 Echiparea existenta

#### COOPERAREA IN DOMENIUL EDILITAR

### **Alimentare cu apa potabila**

Pe strada Gradina Postei exista retea publica de apa potabila punctul cel mai apropiat al retelei fata de zona studiata fiind la intersectia dintre str. Orion si str. Gradina Postei. Reteaua de apa potabila deserveste in prezent gospodariile consumatorilor casnici amplasate pe aceste strazi, respectiv sediile sau organizariile de productie ale unor societati comerciale existente in zona. Conductele retelelor publice prezentate sunt realizate din azbociment cu diametrul 125mm asigurandu-se o presiune de cca.2,5 bar.

**Rețele de stingerea incendiului nu exista in zona.**

### **Canalizare menajera**

In zona studiata exista colector public de canalizare menajera amplasat in lungul str. Gradina Postei si in continuare pe str.Orion. Colectorul menajer este realizat din conducte de PVC-KG cu diametrul 250mm. Pentru preluarea apelor pluviale se utilizeaza in prezent canalul de descarcate apartinand SNIF Arad, care traverseaza incinta obiectivului studiat.

## **2). ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIZARE :**

### **Situația existentă**

Pe str. Gradina Postei exista retea de energie electrica de 0,4KV care deserveste in prezent consumatorii de energie electrica amplasati pe strazile Orient, Gradina Postei, Orion, etc.

## **3). ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:**

### **Situația existentă**

Pe str. Gradina Postei exista o conducta de gaze naturale presiune redusa din care sunt racordati in prezent consumatorii casnici existenti in zona. Aceasta conducta este realizata din teava de otel izolata si are diametrul de 60,3mm. Conducta face parte din sistemul de distributie naturale al cartierului Gradiste.

## **4). ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:**

Zona nu este racordata la o retea de alimentare cu energie termica. Dar trece conducta termica pe langa teren cu posibilitate de racordare

## **5). GESTIONAREA DESEURILOR**

*In cadrul localitatii exista serviciul public de salubritate- colectare gunoarie menajere arondat Mun. Arad, la deponia ecologica. Baza este sortarea si reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract.*

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

### **4.1.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **❖ Obiective noi solicitate PRIN tema –program**

**DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :**

➤ **INTEGRAREA NOII CALDIRI INDUSTRIALE IN INCINTA** stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- Cladiri industriale (hale)
- Accese, circulatii rutiere, circulatii pietonale si parcare
- Spații verzi de aliniament
- Rețele tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE:

- **Posibilitatea accesului pe teren din strada Gradina Postei, respectiv crearea spatiilor verzi ale prospectului stradal-**
- **Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal**



- **Echiparea tehnico-edilitară prin crearea rețelilor de apă, de electricitate cu iluminat public și de telefonie, gaz, bransamentele fiind lasate în seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului și relația cu vecinătățile**

❖ **Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Prin tema- program, în zona, s-au studiat condițiile de amplasament a clădirilor industriale de tip hală în contextul zonei.

- clădirile se integrează la capacitățile maxime ale zonei, în ceea ce privește nivelul de dotare cu utilități inclusiv acces carosabil și pietonal

❖ **PRINCIPII de COMPOZITIE pentru realizarea obiectivelor noi, integrarea noilor amenajări, armonizarea cu construcțiile existente și menținute**

Clădirea industrială propusă în zona de studiu va respecta principiile generale de compoziție a zonei studiate.

Odată cu amenajarea zonei de studiu se urmărește:

- crearea rețelilor de circulație în zona
- bordarea laturilor drumurilor
- = asigurarea canalizării pluviale pe caile de circulație, pentru evacuarea apelor meteorice de pe carosabil
- = asigurarea de spațiu verde de aliniament
- = tratarea diferită ca textură și materiale a cailor de circulație (trotuare ambientale-carosabil asfaltat)
- = o mai bună iluminare a zonei prin crearea unei rețele de iluminat exterior

Prin soluția urbanistică adoptată s-a urmărit:

- ✓ Crearea unui cadru construit viabil, ce poate să asigure calități superioare a vieții în zona studiată, integrând terenul în caracterul localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze lucrarea este proprietate privată conform C.F. Nr. 1592, Nr.Top.476/a/1/2/2/4/2/3/3 și 476/a/1/2/2/4/2/3/5 și este în suprafață de 3778mp.

La Nord – teren agricol

La Est – teren agricol

La Sud – strada Gradina Postei

La Vest – strada Gradina Postei, nr.312/d

## NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

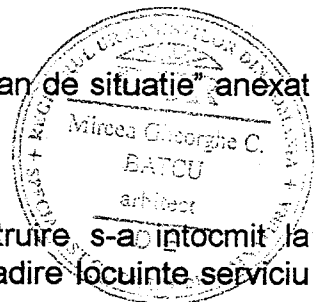
Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului care solicită Construire Hală Metalică P+M; Construire clădire locuințe serviciu P+1, Gard stradal cu porți acces auto și pietonal la adresa mai sus menționată.

### INCADRARE ÎN ZONA, ASPECT STRADAL

Construcțiile propuse se află amplasate pe parcele, conf. planșa nr. 1 „Plan de situație” anexat pe terenul beneficiarului.

### CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Prezenta documentație, servind pentru obținerea autorizației de construire s-a întocmit la cererea beneficiarului care solicită Construire Hală Metalică P+M; Construire clădire locuințe serviciu P+1, Gard stradal cu porți acces auto și pietonal la adresa mai sus menționată.



Conform normativului P100-1-2006 clădirea este amplasată în zona seismică cu accelerația de vârf a terenului  $a_g=0,16g$ , perioada de colt a spectrului de răspuns din zona Banat  $T_c=1,00$  sec., clasa IV de importanță. Categoria de importanță este „D”.

1. Hală Metalică P+M va avea o suprafață construită de 678.94mp din care suprafață desfășurată de 979.91mp.

Din punct de vedere functional Hala Metalica va avea la parter un atelier de asamblare de aproximativ 310.29mp, o sala de prezentare produse cu suprafata de aproximativ 72.82mp, o baie de 4.51mp, un hol de 8.08mp, o sala de arhiva cu suprafata de 8.43mp, o sala de conferinta cu suprafata de 25.50mp, un birou de 18.60 mp, un birou de 14.91mp, o terasa de 14.38mp, o terasa de 56.25mp, o sala de mese 49.76mp, o bucatarie de 13.89mp, un hol de 9.21mp, un garaj de 69.19mp, un grup sanitar de 11.05mp, un vestiar cu suprafata de 19.81mp, un grup sanitar de 2.32mp, un vestiar de 8.78mp si casa scarii de 16.44mp. La mansarda hala va avea 6 camere cu suprafete aproximative de: 25.16mp, 25.61mp, 14.45mp, 18.16mp, 13.05mp, 13.05mp; 7 Sali de baie cu suprafete aproximativ de: 3.56mp, 3.56mp, 3.56mp, 3.68mp, 3.68mp, 3.68mp, 3.68mp, 3.68mp; un oficiu cu suprafata de 8.05mp, 2 birouri cu suprafetele de 11.19mp si de 20.76mp, un oficiu de 7.76mp, un hol de 38.20mp, obae de 4.79mp.

2. Cladirea de locuinte de serviciu P+1 va avea o suprafata construita de 242mp si un desfasurata de 484mp.

Din punct de vedere functional Cladirea de locuinte va avea la parter: 9 camere cu suprafete de 10.48mp/ camera, 9 Sali de baie cu suprafete de 2.25mp/baie si casa scarii cu suprafata de 90.13mp, iar la etaj vor fi 9 camere cu suprafata de 10.48mp/camera, 9 Sali de baie cu suprafete de 2.25mp/baie si casa scarii cu suprafata de 90.13mp.

La frontul stradal se va face un gard care va avea lungimea de 39.44mp.

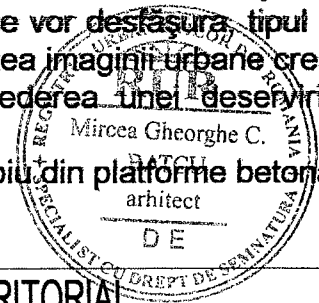
La constructia cladirii de locuinte se vor folosi: fundatii de beton si elevatie beton armat, stii structurali din zidarie C.G.V., planseu din beton si acoperisi tip sarpanta; la finisarea cladirii de locuinte se vor folosi pardoseli din gresie ceramica si parchet, zugraveli din vopsele lavabile la pereti, tencuieli exterioare obisnuite si zugraveli in culori lavabile, tamplarie PVC si geam termopan, jgheaburi si burlane de tabla zimcata.

La construirea Halei Metalice se vor folosi ca materiale de constructii urmatoarele: fundatii de beton si elevate beton armat, stalpi metalici, pereti tabla tip Sandwisch, planseu din grinzi metalice, acoperis tip sarpanta metalica cu invelitoare tabla tip Sandwisch; la finisarea halei se vor folosi: pardoseli din gresie ceramica si parchet, zugraveli in vopsea lavabila la pereti, tencuieli exterioare obisnuite si zugraveli in culori lavabile, tamplarie PVC si geam termopan, jgheaburi si burlane de tabla zincata.

Pe terenul destinat amplasării obiectivelui se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Parcajele sunt concepute în incinta parcelei , în vederea unei deserviri optime a obiectivului.

Structura carosabila a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate.



BILANT -LOCAL					BILANT -TERITORIAL				
Teren aferent		Existent		Propus		Teren aferent		Existent	
		mp	%	mp	%			mp	%
1	constructii locuinte	0.00	0.00	242.00	6.40	1	teren invecinat	5400.00	45.90
2	constructii industriale	28.09	0.744	709.09	18.77	2	constructii industriale	28.09	0.24
3	cai de comunicatii si transport rutier	0.00	0.00	201.10	5.32	3	cai de comunicatii si transport rutier	124.00	1.05
4	spatii verzi amenajate	3749.91	99.256	1267.81	33.26	4	spatii verzi	3749.91	31.88
5	spatii verzi de protectie	0.00	0.00	173.00	4.58	5	spatii verzi de protectie	211.00	1.80
6	aparari si lei pietonale platforme betonate	0.00	0.00	1185.00	31.67	6	taluz natural	1100.00	9.35
7						7	canal de irigatii	1150.00	9.78
TOTAL: ZONA STUDIATA		3778,00	100,00	3778,00	100,00	TOTAL: ZONA STUDIATA		11763,00	100,00

#### 4.2. PROBLEME DE MEDIU

Se vor monitoriza si reactualiza prin bilanturile de mediu ce se vor intocmi anual conform legii.

- Actiuni de educare a locuitorilor in privinta strangerii si selectarii gunoaielor ( sticla, hartie, plastic, etc,)
  - Imbunatatirea starii de curatenie a strazilor si spatiilor publice ( HG. 162/2000) privind depozitarea deseurilor
  - Contactarea de catre beneficiar a agentilor economici pentru asigurarea functionarii unui sistem de colectare si reciclare a deseurilor
  - Lichidarea rampelor ilegale de depozitare a gunoiului, in paralel cu imbunatatirea sistemului de colectare a gunoiului menajer
- Diminuare pana la eliminare a surselor de poluare:
- Diminuarea emisiilor de gaze de esapament in zona:
    - Prin cresterea vizibilitatii in zona
    - introducerea restrictiilor de viteza la 30~50km/ora
    - cresterea si organizarea suprafetelor spatiilor plantate, formand perdele de protectie antifonica si de aliniament inspre zona destinata locuintelor, dar si pentru petrecerea timpului liber
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Pentru proprietari s-au prevazut pubele pe proprietati, urmand a se scoate pubelele in strada dupa orarul cunoscut

Zona va fi cuprinsa in aria de servicii furnizate de societatile de salubritate ( prin extinderea si diversificarea serviciului de utilitate publica la nivel local) , cu privire la colectarea deseurilor menajere de la unitatile din zona, intretinerea curateniei pe domeniul public, colectarea facandu-se ritmic, conform contract.

Prin Planul de gestionare a deseurilor, programul intocmit de Agentia de Mediu, se creeaza si organizeaza sistemul de salubritate la nivelul localitatii prin care:

- deseurile se colecteaza de la consumatori sortate pe categorii si
  - se dirijeaza catre deponia ecologica de la Arad
- Refacere peisagistica si viabilizarea terenului:
- Crearea cadrului urbanistic adecvat functiunii de industrie, prin viabilizare functionala a zonei, diversitate urbanistica,
  - Amplificarea zonei destinate spatiilor verzi amenajate / organizate

Tinand cont de aparitia H.G. , CARE IMPUNE o anumita formalistica in abordarea problematii asupra mediului, pe langa atingerea caracteristicilor naturale si ca rezultat a interventiei antropice in zona studiata , prezentate in capitolele urmatoare, se va aborda tratarea problemele de mediu, in ansamblu, si in conformitate cu H.G.

#### 4.3. ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

##### 1) CERINTA si RESTITUTIA DE APA

In aceste conditii solutia cea mai convenabila din punct de vedere tehnico-economic privind asigurarea cu apa potabila pentru toate cerintele obiectivului studiat este extinderea retelei de apa potabila de la capatul str.Orion pana in dreprul obiectivului (lungime l=85m), din care se va realiza un bransament de apa pana in caminul de apometru din incinta obiectivului. Toate conductele utilizate vor fi din polietilena cu diametrele d=110mm pentru retea de apa, respectiv d=63mm pentru bransamentul de apa.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia hala productie si birouri, respectiv cladirile pentru locuinte de serviciu si anume: productie, nevoi menajere(grupuri sanitare, dusuri, oficiu), spalat pardosele, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti interiori si exteriori, etc.

Asigurarea necesarului de apă pentru consumul menajer se va realiza prin intermediul bransamentului de apa propus, iar pentru asigurarea necesarului de apa pentru incendiu se va prevedea un hidrant subteran exterior montat pe retea de apa publica propusa pentru extindere, la capatul acesteia. In functie de avizul pompierilor se va asigura si rezerva de apa pentru



combaterea incendiului interior prin realizarea unui bazin de apa si o statie de pompare pentru incendiu acestea fiind amplasate in incinta obiectivului.

## BREVIAR DE CALCUL APA POTABILA

### 1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

#### 1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat atat pentru necesitatile halei de productie cat si pentru cele ale locuintelor de serviciu, pt. un numar de 45 de persoane.

#### 1.1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare", tabel 4.

$$\begin{aligned} - & 45 \text{ persoane} \times 280 \text{ l/om} \times \text{zi} = 12.600 \text{ l/zi} \\ & N = 12600 \text{ l/zi} = 12,6 \text{ mc/zi} \end{aligned}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{1 \text{ zi med.}} = N = 12,6 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{1 \text{ zi med.}} = 1,15 \times 12,6 = 14,50 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{1 \text{ zi max.}} = 1/24 \times 2 \times 14,50 = 1,20 \text{ mc/h}$$

#### 1.1.2. Apa pentru spalarea pardoselilor

Se considera spalarea zilnica a unei suprafete cu o norma de 1l/mp/zi

debit zilnic mediu

$$Q_{2 \text{ zi med.}} = 320 \times 1 = 320 \text{ l/zi} = 0,32 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{2 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{2 \text{ zi med.}} = 1 \times 0,32 = 0,32 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{2 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{2 \text{ zi max.}} = 0,027 \text{ mc/h}$$

Rezulta debitele totale de apa :

$$\begin{aligned} Q_{\text{zi med.}} &= Q_{1 \text{ zi med.}} + Q_{2 \text{ zi med.}} = 12,92 \text{ mc/zi} = 0,149 \text{ l/s} \\ Q_{\text{zi max}} &= Q_{1 \text{ zi max}} + Q_{2 \text{ zi max}} = 14,32 \text{ mc/zi} = 0,165 \text{ l/s} \\ Q_{\text{orar max.}} &= Q_{1 \text{ orar max}} + Q_{2 \text{ orar max}} = 1,227 \text{ mc/h} = 0,34 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem :

$$\begin{aligned} Q_{szimed} &= K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,02 \times 1,05 \times 12,92 = 13,837 \text{ mc/zi} = 0,160 \text{ l/s} \\ Q_{zimax} &= K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,02 \times 1,05 \times 14,32 = 15,336 \text{ mc/zi} = 0,177 \text{ l/s} \end{aligned}$$



$$Q_{oramax} = K_s \times K_p \times Q_{oramax} = 1,02 \times 1,05 \times 1,227 = 1,314 \text{ mc/h} = 0,365 \text{ l/s}$$

## 2.SURSA DE APA

Sursa de apa (bransamentul) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer si eventual pentru incendiu.

$$Q_{brans.} = Q_{szimax} + Q_{ie} = 0,177 \text{ l/s} + 5 \text{ l/s} = 5,177 \text{ l/s} = 18,637 \text{ mc/h}$$

$$Q_{brans.} = 5,177 \text{ l/s} = 18,637 \text{ mc/h}$$

### **A.2. Canalizare menajeră locala**

In aceste conditii, pentru rezolvarea problemelor legate evacuarea apelor menajere atat de la hala de productie cat si de la locuintele de serviciu, se propune extinderea colectorului menajer existent pe str Gardina Postei cu un tronson incepand de la capatul strazii Orion, pana in dreptul obiectivului (lungime l=85m).

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata acoperisului, suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate in canalul de irigatii alaturat parcelelor. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

## BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE

### 1.Canalizare menajeră

$$Q_{U \text{ zi mediu}} = 0,8 \times Q_{1 \text{ zi med}} = 0,8 \times 12,92 \text{ mc/zi} = 10,336 \text{ mc/zi} = 0,119 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ zi max}} = 0,8 \times Q_{1 \text{ zi max}} = 0,8 \times 14,32 \text{ mc/zi} = 11,456 \text{ mc/zi} = 0,132 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ orar max}} = 0,8 \times Q_{1 \text{ orar max}} = 0,8 \times 1,227 \text{ mc/h} = 0,981 \text{ mc/h} = 0,272 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere se vor colecta si apoi deversa in caminul de incinta dupa care prin intermediul unui racord de canalizare se vor deversa in colectorul menajer propus spre extindere.

## 2) ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

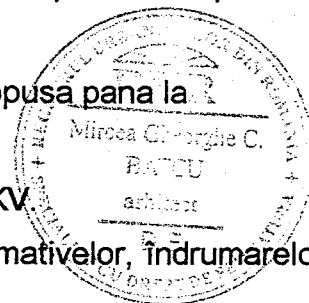
Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica se propun urmatoarele:

- realizarea unei extinderi de retea electrica 0,4KV din L.E.A. 0,4KV existente pe str. Gradita Postei, din capatul strazii Orion pana in dreptul obiectivului, pe o lungime de cca.85m ;
- realizarea racordului electric de 0,4KV de la LEA 0,4KV propusa pana la punctul de masurare a energiei electrice;
- realizarea instalatiei interioare de energie electrica, de 0,4KV

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator și furnizor va fi blocul de masura și protecție trifazat prevăzut în incinta obiectivului.





Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru executia racordului de 0,4KV beneficiarul se va adresa către S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.-sucursala Arad.

### 3) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivului se poate realiza fie prin realizarea unui racord direct în conducta de transport agent termic primar care traversează incinta obiectivului (acest lucru este posibil numai cu acordul Companiei de Termoficare Arad), fie din resurse proprii și anume prin montarea unor centrale termice pe gaze naturale (o centrală termică pentru încălzirea halei și o centrală termică pentru încălzirea apartamentelor de serviciu). Aceste centrale termice vor produce și apa caldă necesară utilizărilor menajere.

### 4) ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice în vederea încălzirii halei și locuințelor de serviciu cât și pentru prepararea hranei se va realiza prin executarea următoarelor lucrări:

1. Extindea rețelei de gaze naturale presiune redusă existentă pe str. Grădina Poștei până în dreptul obiectivului, pe o lungime de cca. 110 m. Conducta va fi din polietilena PE100 SDR11 D=63mm și se va monta îngropat în lungul drumului public.
2. Executarea unui bransament de gaze naturale presiune redusă din conducta extinsă și a unui postului de reglare măsurare (P.R.M.) care se va amplasa la limita de proprietate a obiectivului.
3. Executarea instalației de utilizare gaze naturale-presiune redusă/joasă, de la P.R.M. la consumatorii de gaze naturale solicitați.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către Operatorul de distribuție a gazelor naturale E-ON GAZ ROMANIA TG. MURES, SUCURSALA ARAD pentru a obține aprobările necesare și pentru avizarea proiectelor în vederea execuției.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2004.

## BREVIAR DE CALCUL

### 1. DATE DE CALCUL

#### 1.1. Debit instalat pentru încălzire spații

Formula de calcul a debitului de gaze naturale necesar încălzirii spațiilor este:

$$Q_{inc} = V \cdot q_{sp} : \eta : H_i, \quad \text{în care:}$$

V - volumul spațiilor de încălzit;

$q_{sp}$  - necesarul de căldură specific;  $q_{sp} = 35 \text{ kcal/h mc}$

Necesarul de căldură specific a fost calculat ținând cont de structura materialelor de construcție, de suprafața ușilor, geamurilor, expunerea la vânt și orientarea clădirii.

$\eta = 0,88$  - randamentul instalației;

$H_i = 8500 \text{ kcal/Nmc}$  - puterea calorifică a gazului natural

- spații hală:

$$V = 4000 \text{ mc}$$

$$Q_{inc} = 4000 \text{ mc} \cdot 35 \text{ kcal/h mc} : 0,88 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 18,7 \text{ Nmc/h}$$

- spații locuințe de serviciu:

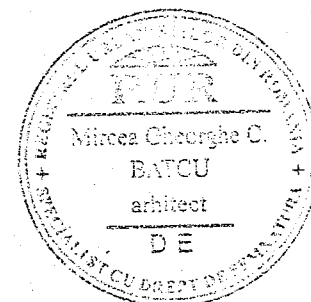
$$V = 1200 \text{ mc}$$

$$Q_{inc} = 1200 \text{ mc} \cdot 40 \text{ kcal/h mc} : 0,97 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 5,8 \text{ Nmc/h}$$

Pentru realizarea încălzirii spațiilor se aleg următoarele echipamente:

- Cazan încălzire de 200 KW, pentru încălzire spații hală și producere ACM;
- Cazan încălzire de 60 KW, pentru încălzire spații locuințe de serviciu și producere ACM;

Debitul total instalat pentru încălzire spații este:



$Q_{inc.} = 24,50 \text{ Nmc/h}$

Pentru prepararea hranei se utilizeaza gaze naturale la masinile de gatit:

Debitul total estimat pentru preparare hrana este:

$Q_{prep.hr.} = 23,45 \text{ Nmc/h}$

Debitul total instalat pentru încălzire spații, producere ACM si preparare hrana este:

$Q_{inc.+prep.hr.} = 47,95 \text{ Nmc/h}$

5) **TELEFONIZARE :**

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente in zona(ROMTELECOM, RDS, etc.).

➤ **zona se afla in aria de servicii a telefoniei mobile G.S.M.**

**4.4.REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI**

Terenul, este delimitat de:

La Nord – teren agricol

La Est – teren agricol

La Sud – strada Gradina Postei

La Vest – strada Gradina Postei, nr.312/d

si se află în proprietatea privata a SC PRODCOMIMEX TODY SRL.

Terenul este in intravilanul localitatii Arad. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, terenul poate deveni construibil, in vederea vitalizarii zonei, realizarii de constructii industriale.

**5.OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII**

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

- Regulamentul local de urbanism.
- Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus REZULTA :

**P.U.D. – HALA PRODUCTIE CU CLADIRE DE LOCUINTE DE SERVICIU**

**ARAD, jud. Arad** creaza cadrul pentru urmatoarele actiuni viitoare:

A) Intocmirea de documentatii pentru cereri de avize din partea **FACTORILOR INTERESATI** in teritoriu, dupa cum urmeaza **SI OBTINEREA AVIZELOR, CE SE CONSTITUIE IN PLATFORMA DE COLABORARE INTRE DIFERITI FACTORI INTERESATI IN**

**TERITORIU:inclusiv C.L. ARAD: aviz unic emis de catre Comisia Tehnica**

B) realizarea proiectului tehnic de **Sistematizare Verticala** a zonei

**REALIZAREA DE PROIECTE TEHNICE de specialitate pentru:**

- » alimentare cu energie electrica
- » alimentare cu apa potabila
- » realizarea de cai de circulatie rutiera si pietonala



» canalizarea apelor meteorice din suprafata studiata – prin rigole stradale

## **OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- Cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- Cresterea suprafetelor destinate spatiilor verzi amenajate
- Salubritatea zonei
- Aducerea standardului obiectivului industrial la calitatea anilor 2000, in sistem integrat localitatii.

**IN ANSAMBLUL EI , SOLUTIA ABORDATA SI PREZENTATA IN PREZENTA DOCUMENTATIE ASIGURA viabilizarea zonei studiate si crearea unui cadru propice pentru dezvoltari urbanistice ulterioare.**

Dupa aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Judetean Arad, va trece la fazele P.A.C. de proiectare, intocmirea p.o.e., documentatii in baza carora se obtine autorizatia de construire, verificarea documentatiilor de catre verificatori M.L.P.T.L., etc....

## **APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.**

Terenul studiat are un mare potential de dezvoltare pentru localitatea Sagu, atat prin realizarea unui cadru construit nou, dar si prin atragerea unui nou segment de investitori. **Prin tratarea fiecarui aspect, pe capitole, s-a obtinut o solutie incheagata si controlabila, respectandu-se dinamica de dezvoltare a zonei si prevederile P.U.G.-ului.**

Prin tema si solutie urbanistica se caută a se realiza o zonă industrială tip parc, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii cladirii industriale, venind astfel atât în sprijinul Consiliului Local al localitatii Arad, cât și în sprijinul cetățeanului prin crearea unei alternative pentru locuri de munca.

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului

Arh. MIRCEA BATCU

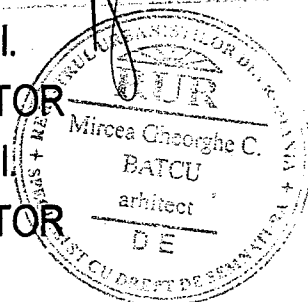
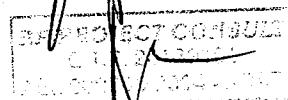
Ing. BACI ADRIAN

Retele sanitare: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.

ing.RASADEA VICTOR

Retele electrice: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.

ing.RASADEA VICTOR



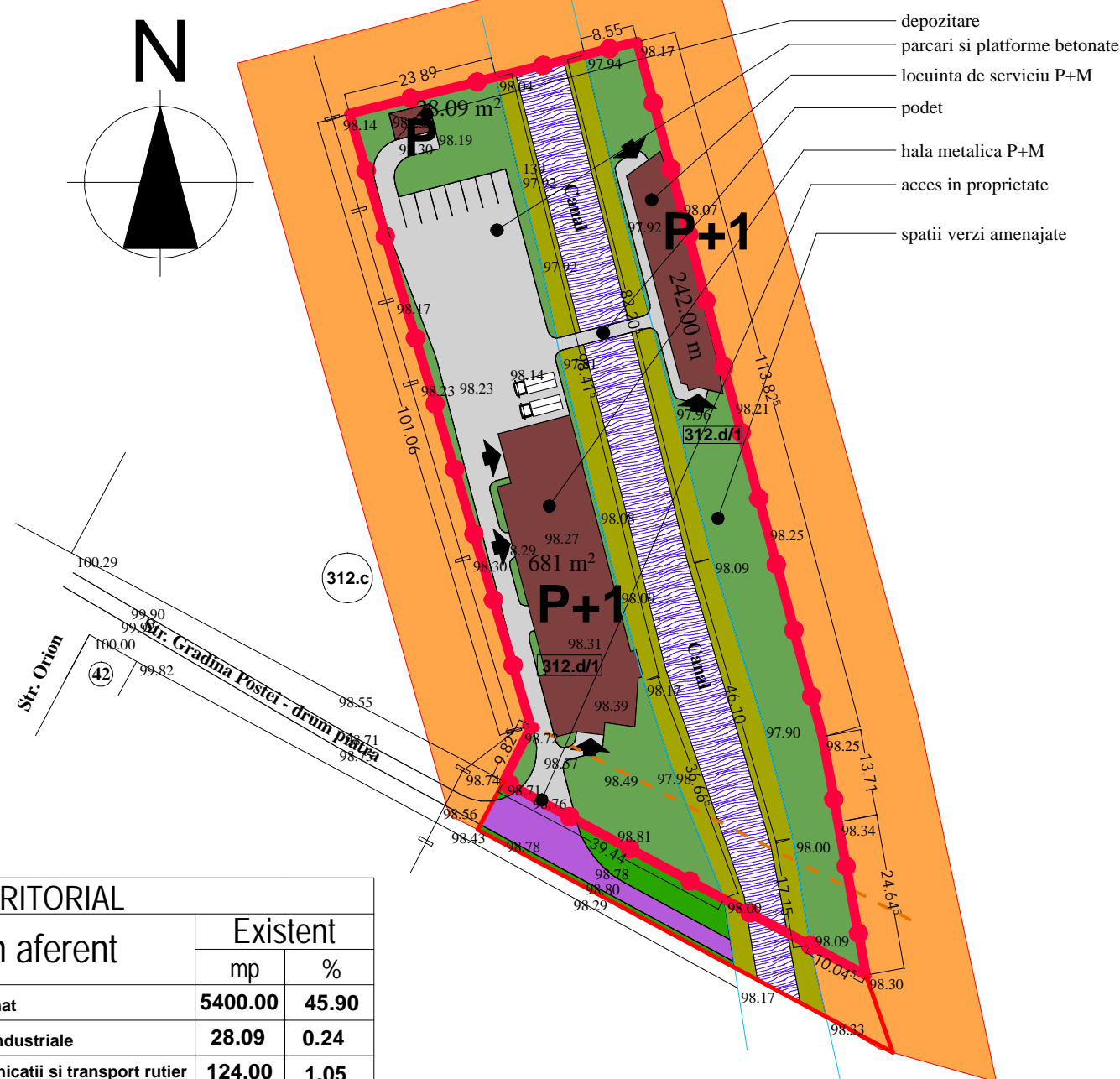
# P.U.D.

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**HALA PRODUCTIE SI  
CLADIRE CU LOCUINTE DE SERVICIU**  
LOC. ARAD, STR. GRADINA POSTEI, NR.312.d/1, JUD. ARAD

### LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- limita admisa de constructibilitate
- cladiri industriale propuse si existente
- strada Gradina Postei
- spatiu verde amenajat in incinta
- platforma betonata si  
parcare pavata in incinta
- spatiu verde de protectie
- teren arabil
- taluz canal
- canal in proprietate SNIF
- ▲ acces incinta



BILANT -TERITORIAL			
Teren aferent		Existent	
		mp	%
1	teren invecinat	5400.00	45.90
2	constructii industriale	28.09	0.24
3	cai de comunicatii si transport rutier	124.00	1.05
4	spatii verzi	3749.91	31.88
5	spatii verzi de protectie	211.00	1.80
6	taluz natural	1100.00	9.35
7	canal de irigatii	1150.00	9.78
TOTAL: ZONA STUDIATA		11763.00	100.00

BILANT -LOCAL					
Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii locuinte	0.00	0.00	242.00	6.40
2	constructii industriale	28.09	0.744	709.09	18.77
3	cai de comunicatii si transport rutier	0.00	0.00	201.10	5.32
4	spatii verzi amenajate	3749.91	99.256	1267.81	33.26
5	spatii verzi de protectie	0.00	0.00	173.00	4.58
6	aparcar si lei pietonale platforme betonate	0.00	0.00	1185.00	31.67
7					
TOTAL: ZONA INCINTA		3778,00	100.00	3778,00	100.00

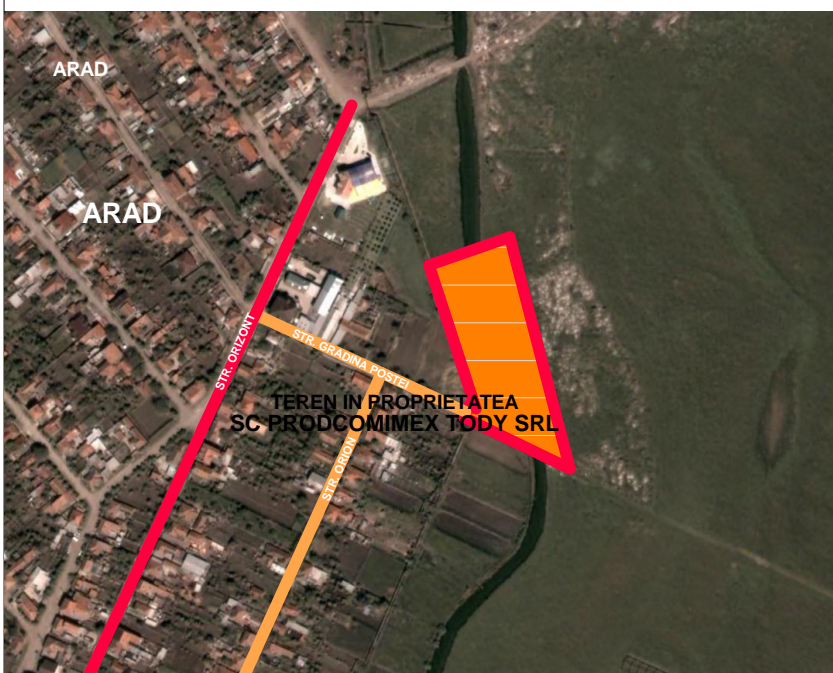
Suprafata conform CF. S= 3778 mp  
Suprafata conform masuratori S= 3833 mp  
Nr.top 1. - 476/a/1/2/2/4/2/3/3  
2. - 476/a/1/2/2/4/2/3/5  
Nr.carte funciara:1592

**Bilant de suprafete in limita proprietatii**  
Suprafata terenului = 3778 mp  
Suprafata construita propusa = 951.09mp  
Suprafata desfasurata = 1515 mp  
P.O.T. = 25.175 %- P.O.T. maxim 35%  
C.U.T. = 0.4 - C.U.T. maxim= 1.00

### PF PROIECT CONSULT

AUT. 2846/2004 ARAD  
tel. 0726/241841

administrator	ing. ADRIAN BACI
sef proiect	ing. ADRIAN BACI
urbanism	arh. MIRCEA BATCU
redactat	ing. ADRIAN BACI



Beneficiar: SC PRODCOMIMEX TODY SRL		26/2007
<b>HALA PRODUCTIE SI CLADIRE CU LOCUINTE DE SERVICIU</b> LOC. ARAD, STR. GRADINA POSTEI, NR.312.d/1, JUD. ARAD		
sc 1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE	P.U.D.
APRILIE 2007		03 S