

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect  
NR. 222/24.07.2008.

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**din \_\_\_\_\_ 2008**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Supraetajare clădire birouri - str. Corneliu Coposu nr.24C”  
– S.C. INST-SERV D&D S.R.L. Arad , proiect nr.2/2008 elaborat de S.C. THM Grup S.R.L. Arad.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 43335/24.07.2008;

-raportul nr.ad.43335 /din 24.07.2008 al Arhitectului Șef - Serviciului Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Supraetajare clădire birouri - str. Corneliu Coposu nr.24C” – S.C. INST-SERV D&D S.R.L. Arad;

-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.(2) lit.”c” și alin.(5) lit. „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1.Se aprobă Planului Urbanistic Zonal „Supraetajare clădire birouri - str. Corneliu Coposu nr.24C” – S.C. INST-SERV D&D S.R.L. Arad , proiect nr.2/2008 elaborat de S.C. THM Grup S.R.L. Arad., conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. INST-SERV D&D S.R.L. Arad și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**  
Doina Paul

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 43335 / \_\_\_\_\_ 2008

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – SUPRAETAJARE CLĂDIRE BIROURI – str. Corneliu Coposu nr.24C, S.C. INST-SERV D&D S.R.L. Arad, proiect nr. 2/2008 ,elaborat de proiectant S.C. THM Grup S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2995 din 29.10.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Supraetajare clădire birouri - str. Corneliu Coposu nr.24C” – S.C. INST-SERV D&D S.R.L. Arad, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**

Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții și urbanism  
Nr.ad.43335 din 22.07.2008

## RAPORT

Denumire proiect – PUZ – SUPRAETAJARE CLĂDIRE BIROURI  
Adresa –str. Corneliu Coposu nr.24C  
Beneficiar: S.C. INST-SERV D&D S.R.L. Arad  
Proiect nr.: 2/2008  
Elaborat: S.C. THM Grup S.R.L. Arad

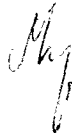
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2995 din 29.10.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

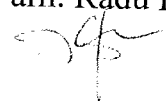
După expirarea termenului ( 30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect șef  
Ing. Mirela Szasz



Șef serviciu  
arh. Radu Drăgan



S.C."THM Grup" S.R.L  
 Str.Gr. Alexandrescu nr.45, Arad  
 Tel.(004)0257-283992  
 (004)0357-425555  
 E-mail:thm@rdsar.ro  
 C.U.I. RO11785154

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

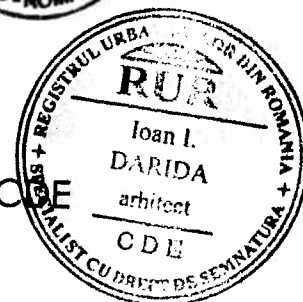
### A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: Ing. Mihnea Truta



### B. COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectură: arh. Cristian Blidariu  
 Urbanism arh.DARIDA IOAN  
 Instalatii-gaze: S.C MONDIAL QUEST S  
 Instalatii-electrice: S.C."INST-SERV D&D"S.R.L  
 Instalatii-sanitare: S.C. MONDIAL QUEST S



Întocmit: arh. Cristian Blidariu

S.C."THM Grup" S.R.L  
 Str.Gr. Alexandrescu nr.45, Arad  
 Tel.(004)0257-283992  
 (004)0357-425555  
 E-mail:thm@rdsar.ro  
 C.U.I. RO11785154

# BORDEROU

- A. Piese scrise
  - I. FOAIE DE CAPĂT .....
  - II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI.....
  - III. BORDEROU .....
  - IV. CERTIFICAT DE URBANISM .....
  - V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA .....
  - VI. CUI +ANUNT PUBLICITAR.....
  - VII.MEMORIU DE PREZENTARE .....
  - 1. INTRODUCERE .....
  - 1.1.Date de recunoaștere a documentației.....
  - 1.2.Obiectul P.U.Z.....
  - 1.3.Surse documentare.....
  - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....
  - 2.1.Evoluția zonei.....
  - 2.2.Încadrarea în localitate .....
  - 2.3.Elemente ale cadrului natural .....
  - 2.3.1Amplasamentul .....
  - 2.3.2 Stratificatia terenului .....
  - 2.3.3 Apa subterana .....
  - 2.3.4 Concluzii si recomandari .....
  - 2.4.Circulatia .....
  - 2.5.Ocuparea terenurilor .....
  - 2.6.Echiparea tehnico-edilitara .....
  - 2.7.Probleme de mediu .....
  - 2.7.1Relatia cadru natural-cadru construit .....
  - 2.7.2Cai de comunicatii .....
  - 2.7.3Valori de patrimoniu, potential balnear-turistic .....
  - 2.8.Opțiuni ale populației.....
  - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....

- 3.1. Concluzii din studiile de fundamentare .....
- 3.2. Prevederi ale PUG .....
- 3.3. Valorificarea cadrului natural .....
- 3.3.1. Conditiiile studiului geo.....
- 3.4. Modernizarea circulatiei .....
- 3.4.1. Situatia existenta .....
- 3.4.2. Propuneri.....
- 3.5. Zonificarea functionala reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici ...
- 3.5.1. Sistemizarea verticala
- 3.5.2. Criterii compozitionale si functionale
- 3.5.3 Aliniament obligatoriu
- 3.5.4. Regimul de inaltime
- 3.5.5. Modul de utilizare a terenului
- 3.5.6. Plantatii
- 3.5.7. Regimul juridic al terenurilor
- 3.6. Echipare edilitara-situatia propusa
- 3.6.1. Alimentare cu apa si canalizare
- 3.6.2. Alimentarea cu energie termica
- 3.6.3. Alimentare cu energie electrica si telefonie
- 3.6.4. Drumuri si sistemizare verticala
- 3.6.5. Alimentare cu gaze naturale
- 3.6.6. Gospodaria comunala
- 3.6.7. Masuri PSI
- 3.6.8. Masuri protectia civila
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 4. Concluzii-masuri in continuare

VIII ANEXE- AVIZE:

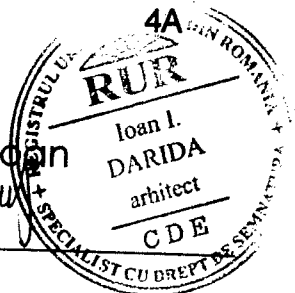
- prevenirea si stingerea incendiilor
- sanatatea populatiei
- compania de apa
- cet
- protectia mediului
- M.I.
- M.AP.N.
- S.R.I
- Directia pentru cultura, culte si patrimoniu national judetean Arad

B. Piese desenate

- 1. SITUATIA EXISTENTA
- 2. REGLEMENTARI URBANISTICE
- 3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 4. REGLEMENTARI EDILITARE

1A  
2A  
3A  
4A

Întocmit:  
arh. DARIDA Ioan



S.C."THM Grup" S.R.L  
 Str.Gr. Alexandrescu nr.45, Arad  
 Tel.(004)0257-283992  
 (004)0357-425555  
 E-mail:thm@rdsar.ro  
 C.U.I. RO11785154

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT	P.U.Z SUPRAETAJARE CLADIRE BIROURI
AMPLASAMENT	str. CORNELIU COPOSU, nr.24C, ARAD
BENEFICIAR	s.c. INST-SERV D&D s.r.l.-ARAD
FAZA	PUZ
NR. PROIECT	2/2008
PROIECTANT GENERAL	S.C."THM Grup" S.R.L str.Gr. Alexandrescu nr.45, Arad
URBANISM	arh.DARIDA Ioan

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. "INST-SERV D&D" S.R.L. ARAD în vederea construirii unei clădiri de birouri amplasata in intravilan pe o suprafata de 528mp.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 2995 din 29.10.2007 eliberat de Primăria Municipiului Arad (anexa nr. 1 la memoriul general).

S.C."INST- SERV D&D" Arad este amplasat în zona Pădurice la intersecția străzii Corneliu Coposu, pe partea dreaptă în sensul de mers spre stația de carburanți OMV, cu strada Miron Costin, pe partea stângă în sensul de mers spre Piața Gării din Arad..

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Construirea a doua niveluri la clădirea existentă

#### 1.2.1.METODOLOGIA FOLOSITA-BAZA DOCUMENTATIEI

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ Gm010-2000.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Orașului Arad proiect aprobat prin HCLM Arad în 1997.

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 29:

- Existent: dominant zonă mixta;
- Funcțiuni complementare admise ale zonei - spații de agrement;

Amplasamentul propriu- zis este clădire de birouri în domeniul public al statului.

Cladire de birouri:

Cladire propusa	suprafata construita
• Sediul firmei birouri	
• parter	256,00 mp
Total suprafata construita sol:	256,00 mp

funcțional:

- DS - spații tehnice - adapost ala, depozit, grupuri sanitare  
 P - servicii, cafenea, camera valori, depozitare, grupuri sanitare  
 E1, E2, E3, E4, E5, E6, - birouri

Imobilele existente în perimetrul zonei nu sunt cuprinse în zonele urbane protejate din punct de vedere administrativ, stabilite prin reglementările urbanistice în vigoare. Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenul este în grupa neagricol, categoria domeniu public.

Cădirile nu sunt monumente istorice, de artă, de arhitectură.

Amplasamentul propriu-zis este cladire de birouri cu showroom în domeniul public al statului.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI**

### **2.1. Evoluția zonei**

Nu există vegetație valoroasă în zona.

Stratificarea terenului este prezentată în studiul geotehnic.

Terenul solicitat pentru extindere este situat în intravilanul orașului Arad, aparține domeniului public, este proprietatea statului și este concesionat pe termen de 49 ani.

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția este ocupat în prezent de cladire parter+4 nivele, cu destinație birouri din domeniul public al statului.

Cădirile din vecinătate sunt blocurile de locuințe P+4 de pe str. Corneliu Coposu (de vis-a-vis) și sediul Consiliul Județean de pe str. Miron Costin (de vis-a-vis).

Imobilele existente în perimetrul zonei nu sunt cuprinse în zonele urbane protejate din punct de vedere administrativ, stabilite prin reglementările urbanistice în vigoare. Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenul este în grupa neagricol, categoria domeniu public.

Cădirile nu sunt monumente istorice, de artă, de arhitectură.

Amplasamentul propriu-zis este cladire de birouri cu showroom în domeniul public al statului.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul în limitele zonei studiate prezintă următoarele categorii de folosință:

- la N-E: zona verde (club sportiv)
- la S-E: str. Miron Costin și Păduricea
- la S-V: str. Corneliu Coposu
- la N-V: zona de garaje

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția este ocupat în prezent de cladire parter+4 nivele, cu destinație birouri din domeniul public al statului.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Pe teren există fond construit, cladire P+4

Studio geotehnic.

#### **2.3.1 Amplasamentul**

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va întocmi un studiu geotehnic de detaliu.

Pentru stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din imediată apropiere a amplasamentului (Autogara).

Având doar caracter informativ, dintre concluziile și recomandările ce se desprind la nivelul acestei faze de proiectare, menționăm că terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;

#### **2.3.2. Stratificația terenului**

Stratificația este constituită din: umpluturi până la adâncimea de 1,0 m (în unele locuri umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmează o argilă prăfoasă cafenie plastic-vârtoasă, până la adâncimea de 1,6 m, urmată de praf argilos cafeniu cu intercalații cenușii plastic-vârtoș, sub 3,4 m cenușiu vinețiu plastic consistent până la 3,7 m adâncime, urmat de nisip fin și mijlociu cenușiu cafeniu inundat de îndesare medie până la adâncimea de investigare, de 5,0 m.

#### **2.3.3. Apa subterană**



Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimea de 2,3 – 2,5m – fata de nivel teren actual; atragem atenția ca NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș și de volumul precipitațiilor din zona.

#### 2.3.4. Concluzii și recomandări

La nivelul acestei faze de proiectare și până la completarea gradului de cunoaștere a amplasamentului, recomandăm o fundare directă, pe teren natural, la o adâncime mai mare de 1,2 m, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. Stratul de fundare va fi alcătuit din argila prăfoasă cafenie plastic vâtoasă.

Adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic ce se va întocmi, avându-se în vedere și caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ( $K_s=0.16$  și  $T_c=1.0s$ );

### 2.4. CIRCULATIA

#### 2.4.1. Situația existentă

În perimetrul zonei sunt cuprinse următoarele străzi publice:

1. Str. Comeliu Coposu, drum public de interes local betonat, stradă de categoria a II-a, magistrală cu patru benzi, cu circulație pe două sensuri separate de linia de marcaj continuă.
2. Str. Miron Costin, drum public de interes local betonat, strada de categoria a III-a colectoare, cu patru benzi, cu circulație pe două sensuri.

S.C. "INST-SERV D&D" S.R.L. Arad, extinsă până la limita celor două străzi adiacente, cu acces pietonal și carosabil din ambele direcții.

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

#### 2.5.1 Situația existentă

Pe amplasament există o clădire de birouri cu un regim de înălțime P+4<sup>E</sup>, care este proprietate privată conf. CF proprietar SC NST-SERV D&DSRL ARAD.

##### EXISTENT

1	suprafața terenului	= 528 mp.
2	suprafața construită la sol	= 375.78 mp.
3	suprafața construită desfășurată	= 1776.45 mp.
4	POT existent	= 71 %
5	CUT existent	= 3.36

### 2.6 ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are următoarele utilități în zona: rețea de apă potabilă, canalizare și canalizare pluvială, energie electrică, telefonie, rețea de gaz.

Construcția este racordată la toate utilitățile

#### 2.6.1. Situația existentă

##### Alimentarea cu apă

Pe str. Comeliu Coposu, unde se face sediul nou al clădirii, există o conductă de apă potabilă de Dn150mm. Conducta existentă asigură debitul și presiunea necesară funcționării obiectelor sanitare montate în clădire.

##### Canalizarea menajeră

Pe str. Comeliu Coposu în dreptul clădirii, există un colector menajer de Dn1000mm, cu descărcare în stația de pompare ape uzate, din piața Spitalului.

Colectorul menajer existent are adâncimea și capacitatea de a prelua debitul rezultat din clădire.

##### Canalizarea pluvială

Colectorul pluvial existent pe str. Comeliu Coposu având 50/75 are capacitatea de a prelua debitul suplimentar rezultat. Bazinul pentru copii se va descărca în colectorul pluvial existent pe str. Miron Costin.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### 2.7.1 Relația cadru natural-cadru construit

La data întocmirii prezentei documentații terenul studiat cu clădirea P+4 existentă dispune de toate utilitățile urbane, ele au fost dimensionate pentru a putea prelua și consumuri amplificate generate de mărimea clădirii, adică supraînălțarea cu două nivele.

Nu exista surse de poluare a aerului, apa solului, nu sunt emisii de noxe sau zgomot.

**2.7.2 Cal de comunicatii- riscuri pentru zona nu sunt**

**2.7.3 Valori de patrimoniu, potential balnear – turistic**

In zona studiata nu exista monumente de arhitectura sau rezervatie urbanistic

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamente**

EXISTENT:

suprafata terenului	= 528 mp.
suprafata construita la sol	= 375.78 mp.
suprafata construita desfășurată	= 1776.45 mp.
POT existent	= 71 %
CUT existent	= 3.36

#### **3.2.Prevederi în PUG**

Nu s-au prevăzut restricții în PUG privind supraetajarea clădirilor conf. UTR.nr 29

#### **3.3.Valorificarea cadrului natural**

##### **3.3.1 Condițiile studiului geo**

##### **Amplasamentul**

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va întocmi un studiu geotehnic de detaliu.

Pentru stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din imediata apropiere a amplasamentului (Autogara).

Având doar caracter informativ, dintre concluziile și recomandările ce se desprind la nivelul acestei faze de proiectare, menționăm ca terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;

##### **Stratificația terenului**

Stratificația este constituită din: umpluturi până la adâncimea de 1,0 m (în unele locuri umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmează o argilă prăfoasă cafenie plastic-vârtoasă, până la adâncimea de 1,6 m, urmată de praf argilos cafeniu cu intercalații cenușii plastic-vârtoși, sub 3,4 m cenușiu vînțiu plastic consistent până la 3,7m adâncime, urmat de nisip fin și mijlociu cenușiu cafeniu inundat de îndesare medie până la adâncimea de investigare, de 5,0 m.

##### **Apa subterană**

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimea de 2,3 – 2,5m – fata de nivel teren actual; atragem atenția ca NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș și de volumul precipitațiilor din zona.

##### **Concluzii și recomandări**

La nivelul acestei faze de proiectare și până la completarea gradului de cunoaștere a amplasamentului, recomandăm o fundare directă, pe teren natural, la o adâncime mai mare de 1,2 m, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. Stratul de fundare va fi alcătuit din argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă.

Adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic ce se va întocmi, avându-se în vedere și caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ( $K_s=0.16$  și  $T_c=1.0s$ );

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.4.1.Situația existentă**

Sistematizare verticală:

Clădirea existentă beneficiază de o imagine care asigură îmbunătățirea ambiantului local.

Accesul și ieșirea pietonală sunt realizate din str. Comeliu Coposu și str. Miron Costin.

Rețelele edilitare existente care vor fi afectate de accesele auto ce deservește obiectivul propus se vor proteja corespunzător.

Se va urmări preluarea diferențiată a apelor provenite din precipitații, care, înainte de deversarea în rețeaua de canalizare, vor fi curățite.

Aceste lucrări au fost realizate prin pante ale platformei, rigole.

Se vor realiza spații verzi, dale inierbate și plantații de aliniament de înălțime mică.

**Drumuri, platforme, accese:**

Există o platformă carosabilă amenajată cu diferite destinații: acces, evacuare, staționare.

Platforma carosabilă de incintă este proiectată cu îmbrăcăminte rigidă alcătuită din beton de ciment pe fundație din materiale locale. Dimensionarea structurii rutiere a fost realizată conform STAS-urilor în vigoare și a studiului geotehnic.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platformă conduc apele meteorice spre gurile de colectare amplasate în incintă.

Intrarea și ieșirea de pe platforma spre alea betonată sunt realizate prin proiectarea unor racorduri la carosabilul existent.

Sistemul rutier proiectat pe racordurile proiectate este cel aplicat și pe stradă, respectiv îmbrăcăminte asfaltică pe fundație de piatră spartă și balast, beton. Încadrarea sistemului rutier proiectat este făcută cu borduri prefabricate, montate denivelat față de carosabil, în fundație de beton.

Accesul pietonal în zonă este asigurat prin trotuare care sunt separate de sistemul rutier din jurul clădirii. Bordurile au o fundație din beton.

#### 3.4.2. Propuneri

Modernizări pentru circulație nu s-au făcut, doar înălțarea clădirii cu încă două nivele

Se vor realiza spații verzi, dale inierbate și plantații de aliniament de înălțime mică.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune înălțarea clădirii existente cu încă două nivele conf. Plan de reglementări urbanistice anexat cu regim de înălțime S+P+6E

#### Elemente de temelă:

Beneficiarul solicită următoarele lucrări: supraetajarea clădirii existente cu încă două nivele.

demisol - adăpost ală, depozit, grupuri sanitare  
la parter - servicii, cafenea, camera valori, depozitare, grupuri sanitare  
la etajul 1,2,3,4,5,6 - birouri  
spații verzi amenajate

#### EXISTENT:

suprafața terenului	= 528 mp.
suprafața construită la sol	= 375.78 mp.
suprafața construită desfășurată	= 1776.45 mp.
POT existent	= 71 %
CUT existent	= 3.36

#### PROPUNERE:

Se propune supraetajarea imobilului, cu încă două nivele.

6 suprafața terenului	= 528 mp.
7 suprafața construită la sol	= 375.78 mp.
8 suprafața construită desfășurată	= 2476.78 mp.
9 POT max propus	= 71 %
10 CUT propus	= 4.66

BILANT TERRITORIAL		Zona studiata		In incinta			
		existent		existent		propus	
		mp	%	mp	%	mp	%
1.	Locuinte	568,20	6,0%	—	—	—	—
2.	Dotari	873,33	9,0%	375,78	71,0%	375,78	71,0%
3.	Spatii verzi neamenajate, amenajate *la etaj 5, terasa perimetrala cu vegetatie	849,61	9,0%	—	—	28,66	6,0%
4.	Zona agrement	857,20	9,0%	—	—	—	—
5.	Circulatii carosabile, platforme, parcare	4.925,81	54,0%	152,22	29,0%	123,56	23,0%
6.	Circulatii pietonale	1.388,45	15,0%				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>9.462,60</b>	<b>100%</b>	<b>528,0</b>	<b>100%</b>	<b>528,0</b>	<b>100%</b>

		Zona studiata	
		existent	
1.	P.O.T	0,15%	
2.	C.U.T	0,61	

		In incinta			
		existent		propus	
1.	P.O.T	71,0%	71,0%		
2.	C.U.T	3,36	4,66		

#### REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

Amplasare	Intravilan cu cladire birouri S+P+4E Municipiul str,Cornellu Coposu 24C
Proprietate	Teren proprietate privata conf CF nr.67778 , 8603/3 nr.top

#### 3.5.1. Sistemizarea verticală

Clădirea va beneficia de o imagine care va asigura îmbunătățirea ambientului local.

Prin lucrări de sistemizare verticală se va urmări preluarea diferențiată a apelor provenite din precipitații, care, înainte de deversarea în rețeaua de canalizare, vor fi curățite.

Aceste lucrări vor fi realizate prin pante ale platformei, rigole.

Se vor realiza spatii verzi, dale inierbate si plantatii de aliniament de inaltime mica.

#### 3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede suprainaltarea cladiri cu inca doua nivele DS+P+6E

#### 3.5.3. Aliniamentul obligatoriu

Se vor respecta aliniamentul stradal si relatiile cu vecinatatile.

#### 3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al investiției este S+P+6, cu înălțimea totală H=19,56 m.

#### 3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Folosința principală existentă este cladire de birouri cu showroom.

- Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului
- P.O.T. 71 %
- C.U.T. 4.66

#### 3.5.6. Plantații

Se vor realiza spatii verzi, dale inierbate si plantatii de aliniament de inaltime mica.

#### 3.5.7 Regimul juridic al terenurilor

Terenul solicitat pentru extindere este situat în intravilanul orașului Arad, aparține domeniului public, este proprietatea statului și este concesionat pe termen de 49 ani.

**3.6 . ECHIPARE EDILITARA-SITUATIA PROPUȘĂ**

**3.6.1. Alimentare cu apa și canalizare**

**Situația existentă**

Alimentarea cu apă

Pe str. Corneliu Coposu, unde se face sediul nou al clădirii, există o conductă de apă potabilă de Dn150mm. Conducta existentă asigură debitul și presiunea necesară funcționării obiectelor sanitare montate în clădire.

Canalizarea menajeră

Pe str. Corneliu Coposu în dreptul clădirii, există un colector menajer de Dn1000mm, cu descărcare în stația de pompare ape uzate, din piața Spitalului..

Colectorul menajer existent are adâncimea și capacitatea de a prelua debitul rezultat din clădire.

Canalizarea pluvială

Colectorul pluvial existent pe str. Corneliu Coposu având 50/75 are capacitatea de a prelua debitul suplimentar rezultat. Bazinul pentru copii se va descărca în colectorul pluvial existent pe str. Miron Costin.

**Situația propusă**

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se poate realiza de la conducta de apă potabilă existentă pe str. C. Coposu, printr-un bransament executat din țeavă PE-HD100 Pn6 Dn63mm.

Contorizarea consumului se va realiza cu ajutorul unui apometru cu montaj orizontal având Dn2" montat într-un cămin apometru tip de 1,20x1,80m.

Intervenția în caz de incendiu se poate face de la hidranții de incendiu subterani existenți pe rețeaua de apă potabilă pe str. Corneliu Coposu și str. Miron Costin.

Canalizarea menajeră

Apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire, pot fi descărcate gravitațional în colectorul menajer existent de pe str. Corneliu Coposu.

Racordul la canalizarea existentă se face prin tuburi PVC mufate îmbinate cu inele de cauciuc având Dn250-315mm. La ieșirea din clădire și la racordare vor fi construite cămine de vizitare prefabricate conform STAS 2448/82, prevăzute cu rame și capace din fontă tip IV carosabile. Panta canalizării va fi de 0,006.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale rezultate de pe acoperișul clădirii și de pe platformele betonate din jurul clădirii vor fi canalizate gravitațional spre colectorul pluvial existent pe str. Corneliu Coposu.

Racordul va fi prevăzut din tuburi PVC mufate etanșate cu gamituri de cauciuc.

Pe platformele din jurul clădirii vor fi prevăzute guri de scurgere cu sifon și depozit cu grătare carosabile din fontă.

La racordare și în incinta clădirii se vor construi cămine de vizitare prefabricate conform STAS 2448/82 echipate cu capace din fontă carosabile tip IV.

**3.6.2 Alimentarea cu energie termică**

**Situația existentă**

În zonă există o rețea de termoficare.

**Situația propusă**

Încălzirea spațiilor interioare se va face cu centrala termica proprie pe gaz.

**3.6.3 Alimentare cu energie electrică și telefonie**

**Situația existentă**

Pe amplasamentul propus pentru noul obiectiv trec următoarele linii electrice:

- o linie electrică subterană 20 kV;
- o linie electrică subterană 0,4 kV;
- o linie electrică subterană 0,4 kV pentru iluminatul public;

Aceste linii electrice subterane, care trec peste amplasamentul noului obiectiv, vor fi afectate.

În zonă sunt două posturi de transformare 6/0,4 kV: nr. 3023, punct alimentare Pădurice, de 100 kVA și nr. 3034, strada Lacului, de 400 kVA.

Telecomunicații: În imediata apropiere a amplasamentului propus nu există rețele telefonice.

**Situația propusă**

Pentru eliberarea amplasamentului trebuie să fie deviate liniile electrice subterane de 0,4 kV și 20 kV, care trec pe amplasament.

Lucrările de eliberare a amplasamentului se vor executa înainte de începerea lucrărilor la noul obiectiv,

respectându-se condițiile din avizul de amplasament eliberat de SC ELECTRICA BANAT SA – SUCURSALA ARAD.  
Se estimează, pentru noul obiectiv, un consum de energie electrică având următoarele caracteristici:

Puterea instalată:	Pi = 50 kW
Factorul de cerere:	Kc = 0.90
Puterea de calcul:	Pc = 45 kW
Curentul de calcul:	Ic = 75 A

Pentru alimentarea noului obiectiv se propune realizarea unui bransament trifazat subteran, cu un cablu tip ACYAbY 3\*150+70 mm<sup>2</sup>, care va fi racordat la sursă la tabloul de joasă tensiune al postului de transformare nr. 3034, iar la consumator va fi racordat la blocul de măsură și protecție BMP. Lungimea bransamentului: 100 m.

Telecomunicații: Pentru telefonizarea noului obiectiv se propune realizarea unui racord telefonic subteran din cel mai apropiat cămin de tragere a canalizării telefonice existente pentru blocurile de locuințe din strada Lacului.

### **3.6.4 Drumuri și sistematizare verticală:**

#### **Sistematizare verticală:**

Clădirea va beneficia de o imagine care va asigura îmbunătățirea ambientului local.

Accesul și ieșirea pietonală s-au realizat din str. Corneliu Coposu și str. Miron Costin.

Rețelele edilitare existente care vor fi afectate de accesele auto ce deservește obiectivul propus se vor proteja corespunzător.

Prin lucrări de sistematizare verticală se va urmări preluarea diferențiată a apelor provenite din precipitații, care, înainte de deversarea în rețeaua de canalizare, vor fi curățite.

Aceste lucrări vor fi realizate prin pante ale platformei, rigole.

În spațiile verzi rezultate se va pune gazon.

#### **Drumuri, platforme, accese:**

În incinta bazei sportive se propune amenajarea unei platforme carosabile cu diferite destinații: acces, evacuare, staționare.

Platforma carosabilă de incintă este proiectată cu îmbrăcăminte rigidă alcătuită din beton de ciment pe fundație din materiale locale. Dimensionarea structurii rutiere s-a realizat conform STAS-urilor în vigoare și a studiului geotehnic.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platformă conduc apele meteorice spre gunile de colectare amplasate în incintă.

Intrarea și ieșirea de pe platforma spre alea betonată s-a realizat prin proiectarea unor racorduri la carosabilul existent.

Sistemul rutier proiectat pe racordurile proiectate este cel aplicat și pe stradă, respectiv îmbrăcăminte asfaltică pe fundație de piatră spartă și balast, beton. Încadrarea sistemului rutier proiectat s-a făcut cu borduri prefabricate, montate denivelat față de carosabil, în fundație de beton.

Accesul pietonal în zonă se va asigura prin proiectarea unor trotuare care vor fi separate de sistemul rutier din jurul clădirii. Bordurile vor avea o fundație din beton.

### **3.6.5 Alimentarea cu gaze naturale:**

#### **Situația existentă**

În prezent, zona studiată dispune de utilități (apă, canal menajer, electric, gaze, telefonie etc.).

La 4 m distanță de blocurile L1, L2, L3 se află în funcțiune o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă care alimentează blocurile de locuințe existente în zonă.

#### **Situația propusă**

Gazele naturale se pot utiliza ca și combustibil pentru:

- producerea energiei termice în vederea preparării apei calde menajere și încălzirii spațiilor (în centrale termice proprii)

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

Soluția tehnică propusă pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului de investiție este:

- extinderea rețelei de distribuție gaze naturale de presiune redusă (existentă pe str. Corneliu Coposu);
- executarea conductei de bransament, a postului de reglare - măsurare și a instalației de utilizare gaze.

### **3.6.6 Gospodăria comunală**

Colectarea gunolui se va face în camere de gunoi cu acces la platforma betonată și care se va evacua conf. contract de salubritate.

### 3.6.7. Măsurî P.S.I.

Intervenția în caz de incendiu se poate face de la hidranții de incendiu subterani existenți pe rețeaua de apă potabilă pe str. Comeliu Coposu și str. Miron Costin.

### 3.6.8. Măsurî de Protecția civilă

Dacă la fazele următoare beneficiarul va renunța la subsol din cauza costurilor ridicate la construcții, atunci nu se vor prevedea adăposturi de protecție civilă

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

#### CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire „în special” la:
  - a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul naturii, mărimea și condiționarea, fie în privința alocării resurselor  
Prin realizarea investiției se dezvoltă zona din punct de vedere urbanistic și al locuirii.
  - b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele.

Nu afectează negativ alte programe din contră și atrage atenția organelor locale în modernizarea spațiilor libere verzi și trotuare alei accesibile din zonele învecinate.

- c) Relevanța planului sau programului în /pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectiva. Proiectul va respecta legislația în vigoare și care are la bază principiul dezvoltării durabile. Au fost obținute toate avizele, și au fost introduse toate condițiile din avize.

- d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program,

Nu se evacuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană. Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații. Nu există surse de radiații, nu emana substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se vor instala puștele pentru colectarea deșeurilor menajere respectiv vegetale din întreținerea spațiilor verzi. Beneficiarul va încheia contract cu salubritatea pentru asigurarea evacuării acestor deșeurii.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață a populației și normele de protecție a muncii în vigoare. Încălzirea realizată prin centrale termice și suflante pe bază de gaze naturale asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului gazos.

Gazele naturale se pot utiliza ca și combustibil pentru:

- producerea energiei termice în vederea preparării apei calde menajere și încălzirii spațiilor (în centrale termice proprii)

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

Soluția tehnică propusă pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului de investiție este:

- extinderea rețelei de distribuție gaze naturale de presiune redusă (existență pe str. Comeliu Coposu);
- executarea conductei de branșament, a postului de reglare - măsurare și a instalației de utilizare gaze.

- e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea apelor)

Alimentarea cu apă

Pe str. Comeliu Coposu, unde se face supraînălțarea clădirii la două nivele, există o conductă de apă potabilă de Dn150mm. Conducta existentă asigură debitul și presiunea necesară funcționării obiectelor sanitare montate în clădire. Colectorul menajer existent are adâncimea și capacitatea de a prelua debitul rezultat din clădire.

Colectorul pluvial existent pe str. Comeliu Coposu având 50/75 are capacitatea de a prelua debitul suplimentar rezultat. Bazinul pentru copii se va descărca în colectorul pluvial existent pe str. Miron Costin.

Intervenția în caz de incendiu se poate face de la hidranții de incendiu subterani existenți pe rețeaua de apă potabilă pe str. Comeliu Coposu și str. Miron Costin.

Apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire, pot fi descărcate gravitațional în colectorul menajer existent de pe str. Comeliu Coposu.

Apele pluviale rezultate de pe acoperișul clădirii și de pe platformele betonate din jurul clădirii vor fi canalizate gravitațional spre colectorul pluvial existent pe str. Comeliu Coposu.

Apele pluviale de pe platforma carosabilă, parcaje, drumuri sunt colectate și evacuate în canalizarea pluvială din zona prin separatoare de produse petroliere și de nisip.

2. Caracteristicile efectelor ai ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la

- a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor nu este cazul  
 b) natura cumulativa a efectelor nu este cazul  
 c) natura transfrontiera a efectelor nu este cazul

d) riscul pt sanatatea umana sau pt. mediu (ex accidente):

Se vor lua toate masurile pentru protectia oamenilor prin montarea semnelor de circulatie

In executie se vor lua toate masurile de protectia muncii

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate )

f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat, nu este cazul

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimonial cultural: nu este cazul

ii) depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului nu se depasesc limitele admise

iii) folosirea terenului in mod intensiv terenul este ocupat POT 71,00%

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international nu este cazul

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt obiective de utilitate publica

## 4. CONCLUZII-MĂSURI IN CONTINUARE

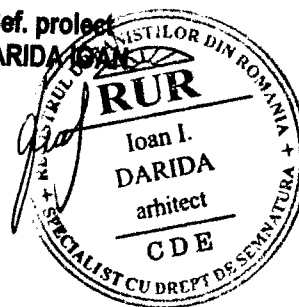
4.1. Inscriserile amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse vor fi prevazute in PUG după aprobarea PUZ.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate eventuale restrictii

Terenul este intravilan cu cladire birouri S+P+E si prin propunerile din planul de reglementari se asigura continuitatea dezvoltarii zonei conf. PUG.

La eliberarea autorizațiilor de construcție se va tine seama de regulamentul PUZ - ului și prescripțiile din avize.

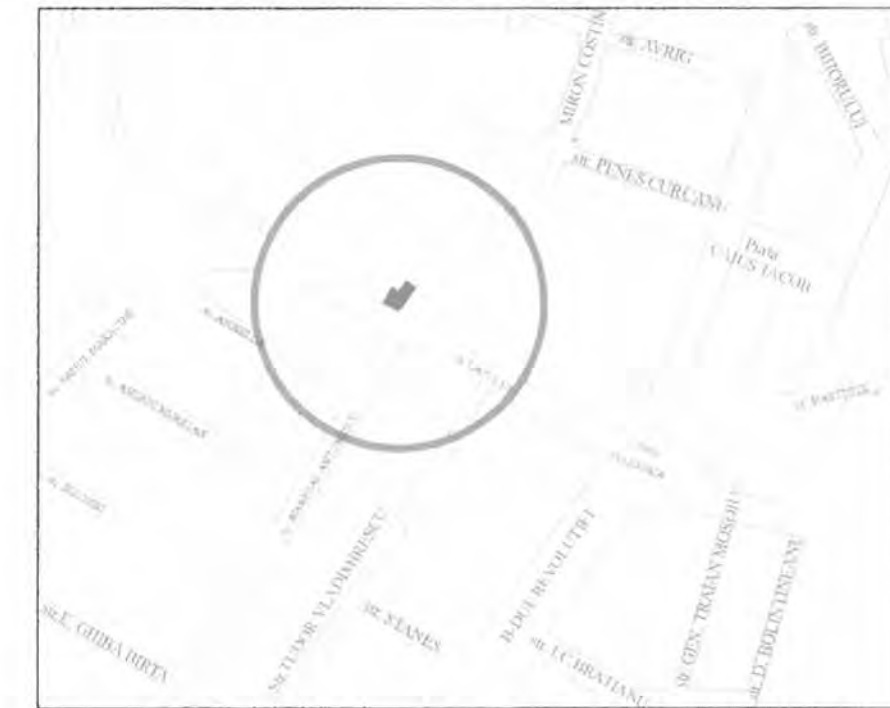
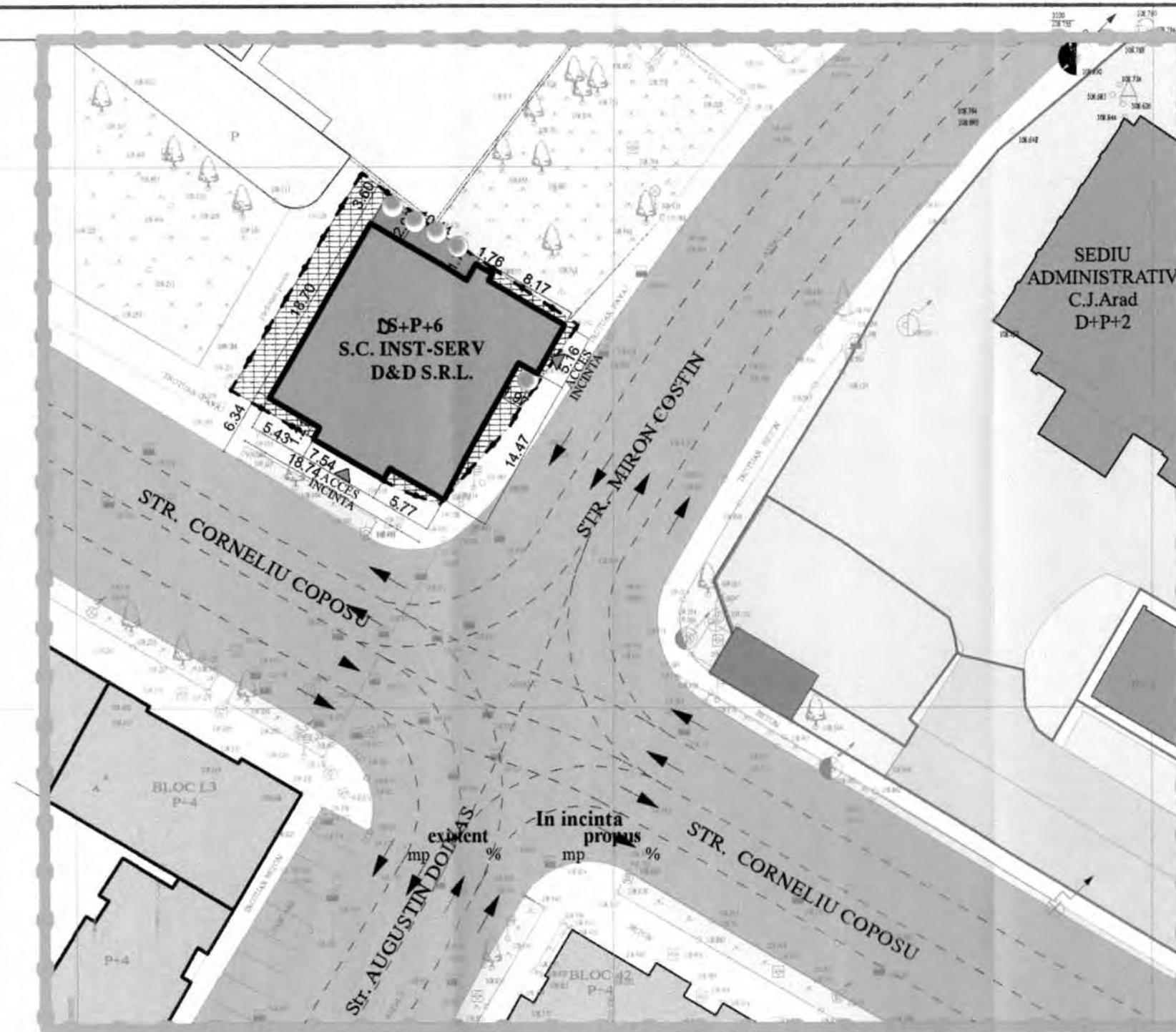
Sef. proiect  
 Arh. DARIDA IOAN





# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

## 2. REGLEMENTARI URBANISTICE



Plan de incadrare in zona scara 1:10000

- LEGENDA**
- STALP
  - STALP
  - HIDRANT
  - CAMIN TELEFON
  - STALP
  - STALP
  - RIGOLA
  - CAMIN APA
  - CISMEA
  - CAPAC FONTA GAZE
  - AERISIRE GAZE
  - CAMIN DE vizitare CANAL

- LEGENDA LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA TEREN PROPRIETATE
- ZONIFICARE**
- ZONA DE LOCUINTE P, P+4, MENTINUTE
  - ZONA PRESTARI SERVICII
  - ZONA TEHNICO-EDILITARA
  - CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE, PARCAJE
  - CIRCULATII CAROSABILE SECUNDARE
  - PLATFORME, PIETONALE AFERENTE
  - SPATIULUI ADMINISTRATIV
  - CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE PROPUSE
  - ZONA VERDE EXISTENTIA
  - ZONA VERDE AMENAJATA

TEREN AFERENT	Zona studziata existent		In incinta			
	mp	%	mp	%	mp	%
1. Locuinte	568,20	6,0%	—	—	—	—
2. Dotari	873,33	9,0%	375,78	71,0%	375,78	71,0%
3. Spatii verzi neamenajate, amenajate *la etaj 5, terasa perimetrala cu vegetatie	849,61	9,0%	—	—	28,66	6,0%
4. Zona agrement	857,20	9,0%	—	—	—	—
5. Circulatii carosabile, platforme, parcar	4.925,81	54,0%	152,22	29,0%	123,56	23,0%
6. Circulatii pietonale	1.388,45	15,0%	—	—	—	—
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9.462,60</b>	<b>100%</b>	<b>528,0</b>	<b>100%</b>	<b>528,0</b>	<b>100%</b>

	Zona studziata existent		In incinta	
		%	mp	%
1. P.O.T	0,15%	71,0%	71,0%	71,0%
2. C.U.T	0,61	3,36	4,66	4,66

**NOTA:** - Cladirea exista aprobata cu HCLM Arad nr.142/2005 cu autorizatie de construire nr.661/7 iunie 2006  
 - Zona verde: dale inierbate.  
 - Descurile se depoziteaza temporar in recipienti omologati in cladire.



s.c. THM Grup s.r.l. C.U.I. RO11785154 310017 ARAD, str. Gr.Alexandrescu, nr.45		PROIECTANT GENERAL	Beneficiar: s.c. INST-SERV D&D s.r.l	Proiect nr. 2/2008
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA Str. Corneliu Coposu, nr.24C, jud. ARAD
SEF PROIECT	ing. Mihnea TRUTA		Data: feb.'08	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Ioan DARIDA			Plansa nr. 2A
URBANISM	arh. Cristian BLIDARIU			
DESENAT	arh. Cristian BLIDARIU			
<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>				