

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

NR. 138/21.06.08

AVIZAT

SECRETAR

Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALE DE
PRODUCȚIE IN DUSTRIE UȘOARĂ –MAROCHINĂRIE ” Arad str. Ogorului F.N.
beneficiar S.C. RO EMMPI SRL și S.C.CATERING & DRINKS SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 19791-~~21.04~~
----2008

-raportul nr. ad. 19791/~~21.04~~----2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALE DE PRODUCȚIE INDUSTRIE UȘOARĂ –MAROCHINĂRIE ” str. Ogorului F.N. beneficiar S.C. RO EMMPI SRL și S.C.CATERING & DRINKS, proiect nr. 1/2008, elaborate de Birou individual de arhitectură DARIDA IOAN.

-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 Planul Urbanistic de Detaliu – „Planului Urbanistic de Detaliu „HALE DE PRODUCȚIE INDUSTRIE –UȘOARĂ –MAROCHINĂRIE ” Arad str. Ogorului F.N. , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul S. C. RO EMMPI SRL și S.C. CATERING & DRINKS SRL se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Constructii și Urbanism

Cod:PMA-S1-01

Incicău Aurel /2ex.

pag. 1

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALE DE PRODUCȚIE INDUSTRIE UȘOARĂ –MAROCHINARIE „în Arad, strada OGORULUI F.N. proiect nr.1/2008, elaborat de „BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DARIDA IOAN „beneficiar S.C. RO EMMPI SRL Arad, și S.C. CATERING & DRINKS SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2855/11.10.2007, au fost îndeplinite cât și a faptului că,prin construirea acestor hale se rezolvă un teren din punct de vedere urbanistic și a unor noi locuri de muncă în Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „HALE DE PRODUCȚIE INDUSTRIE UȘOARĂ-MAROCHINĂRIE ” cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 19791/-----2008

RAPORT

Denumire proiect – PUD HALE DE PRODUCȚIE INDUSTRIE
UȘOARĂ str.Ogorului F.N. zona industrială sud.

Proiect nr. 1/2008

Elaborat: „BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DARIDA
IOAN ”.

Beneficiar: S.C. RO EMMPI SRL Arad și S.C. CATERING&
DRINKS SRL.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2567/17.09.2007, amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

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. Carmen Balazs



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



Aurel Incicău/ 2ex / Aurel Incicău

**BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
DARIDA IOAN
Beneficiar: SC RO EMMPI SRL ARAD
SC CATERING & DRINKS SRL**

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 1/2008

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

Denumire proiect: Hale productie industrie usoara-
marochinarie, Arad str. Ogorului FN

Continut volum: Plan urbanistic de detaliu

Pr. n°: 1/2008
Faza: P.U.D.
Beneficiar: SC RO EMMPI SRL
SC CATERING&DRINKS SRL
Den. pr.: **Hale productie industrie
usoara-marochinarie**

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: arh. Ioan Darida
Arhitectură-urbanism: arh. Ioan Darida – R.U.R.
C,D,E
Rezistență: ing. Dorin Stanca
Geo: SC GEO PROIECT SRL
Topo: SC GEOMETRIC PLUS SRL

Intocmit:
arh. Ioan Darida

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

I.FOAI 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 STUDIULU	4
3.REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE	4
4.ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	4
4.1.Folosința terenului	4
4.2.Analiza fondului construit existent	5
4.3.Analiză geologic	5
4.4.Căile de comunicații	5
5.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI	5
6.ECHIPAREA TEHNIC-EDILITARA	12
6.1.Apa rece,menajer,pluvial	12
6.2.Alimentarea cu energie electrica,telecomunicatii	12
6.3.Instalatii termice	13
6.4.Instalatii gaze	14
6.5.Instalatii speciale	15
6.6.Sistematizarea verticala,drumuri,platforme	15
7.MASURIDE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL	15
7.1.Salubritate	15
7.2.Masuri protectia muncii si P.S.I	16
7.3.Disfunctionalitati in zona	16
7.4.Aspectul exterior al constructiilor	16
7.5.Amenajari exterioare	16
8.CONCLUZII	16

V. AVIZE, ACORDURI

1.C.U. 2855/11.10.2007.....	
2.Plansa anexa C.U.	
3.C.F.nr. 69676/top 3152452/5 CAD6186.....	
4.Aviz Apa-Canal nr.....	
5.Aviz P.S.I. nr.	
6. Sanatate Publica	
7. Aviz Mediu.....	
8. Romtelecom.....	
9. Electrica Banat.....	
10.E-on Gaz.....	

B. PIESE DESENATE

11.PLAN INCADRARE IN LOCALITATE	01A
12.PLAN ZONA	1/1A
13.SITUATIA EXISTENTA	02A
14.REGLEMENTARI URBANISTICE	03A
15.CIRCULATIA TERENURILOR	04A
16.DOTARI TEHNICO-EDILITARE	5A

INTOCMIT:

Arh. IOAN DARIDA

Pr. n°: 1/2008
Faza: P.U.D.
Beneficiar: SC RO EMMPI SRL
SC CATERING&DRINKS SRL
Den. pr.: **Hale productie industrie**
Usoara marochinarie

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOASTEREA INVESTITIEI

- Denumirea lucrarii **Hale productie industrie usoara-marochinarie etc.**, Arad, Str. Ogorului FN
- Numar proiect: 1/2008
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: SC RO EMMPI SRL
SC CATERING&DRINKS SRL

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie de urbanism a fost intocmita la comanda beneficiarului in vederea asigurarii unui ansamblu de cladiri pentru productie, service auto, magazine, cladire birouri, multifunctionala, etc. in incinta de 15.000 mp, proprietatea beneficiarului*, amplasata in partea de sud a Aradului, la ~1,4 km vest de ultima casa de pe str. Ogorului

In acest teren este 1 parcela distincta avand

Parcela 5 – 15.000 mp

Este flancat de parcela 4 si 6 / pe frontal opus 10,11,12/peste parcela 8 drum de acces.

Prezentul P.U.D. trateaza exclusiv Parcela de 15.000 mp, care presupune o dezvoltare in 2 etape. Documentatia are la baza C.U. eliberat de Primaria Municipiului Arad.

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Amplasamentul si vecinatatile se regasesc ca obiect de studiu in P.U.G. Arad, aprobat prin HCLM in 1997.

Conform regulamentului aferent P.U.G terenul este in UTR 46, cu caracter mixt ce practic conform P.U.Z. Calea Zadareni – aprobat cu HCLM 59/2005 subzona S10 are (si se propune) functiunea de prestari servicii, depozitare, industrie nepoluanta, etc.

La ora intocmirii documentatiei, terenul este liber de sarcini sau constructii, incinta propunerii are 15.000 mp, cea studiată 34.340 mp.

4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Folosinta terenului

Terenul parcelei 5 este delimitat.

Nord – Parcela 4,

Est – Parcela 8,

Vest – Teren liber,

Sud – Parcela 6.

Pe care se propune realizarea in doua etape:

A1,2,3- hale entru acivitatea de baza-prestari servicii si productie industrie usoara-marochinarie, ornamente, dantele realizate etapizat avand maxim incinta I-12.000 mp

A1 75x40=3000mp Ac, 3500 Ad (suprafata partiala) Vc 2250,

H pazie 5,70 m, coama 7,50 m, este libera pe laterala V si S,

Laterata N de A2 si E de Ao – P+1 cladire birouri, contabilitate, desfacere, vestiare, etc cu A2 375, Ad 750, Vc 2250,

H pazie 6,50m, coama 8,00m, local poate fi depasita la hale de elemente tehnologice (H max14,00m) sau reclame, etcla Ao=12,00m

A2 75x30=2250, Ac 2600, Ad, Vc 11990 mc legata la N de A3, S de A1, liber E si V

A3 75x30=2250, Ac 2600, Ad, Vc 11990 mc legata S de A2, liber E, V si N

Total incinta et 1 12000 mp,cu 7500 hale+750 dotari.

Se asigura 25 de parcaje, acces la carosabil la E, evacuari la V.

B1 In latura S a incintei, NE un teren de 3000 mp se propune o hala de 1500 mp Ac, 1800 mp Ad, 8300 Vc constructie inerenta cu acces auto pe latura E+5 parcaje.

Precizam expers ca acest tip de productie lucreaza peste 90% din produsele firmelor multinationale de profil, deci o clientela specializata, numeric mica.

4.2. Analiza fondului construit existent

Cladirile din vecinatate sunt toate construite in ultimii 40 ani, stare tehnica buna dar la distanta de peste 1 km Est.

Terenul este plat si are stabilitate generala asigurata avand cota de 112,28 Sud si 111,68 Nord:

nu este expusla riscuri-inundatii, alunecari de teren etc., la N sunt in curs de finalizare utilitatile pentru Zona Industriala si largirea drumului (str. Ogorului) spre Zadareni.

4.3. Analiza geologica

4.3.1. Date generale

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

Pentru aceasta faza de proiectare, plecand de la forajul executat se pot face urmatoarele recomandari:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificatia este relativ uniforma, fiind constituită din:
- sol vegetal până la 0.6m adâncime;
- argilă cafenie plastic vîrtoasă pînă la 0.9-1.0m adâncime;
- urmează o argilă cafenie plastic vîrtoasă cu concrețiuni de calcar si oxizi de fier si mangan pînă la 2.3-2.7m adâncime;
- apoi argila cafenie ruginie plastic vîrtoasă cu intercalații cenușii pînă la adâncimi de 2.8-3.0m;
- argila prăfoasă cafenie cu intercalați cenușii plastic vîrtoasă pînă adâncimi de 3.6-3.8m;
- si în continuare, praf argilos cafeniu gălbui plastic vîrtos, pina la 5m adincime;

- apa subterană nu a fost intercepată pînă la adâncimea de 5m; NH-ul semnalat in zona se situeaza undeva sub 5.5m adâncime in cazuri de precipitatii abundente si/sau viituri prelungite ale Muresului, poate urca pana la -2,30 m.

-luând în considerare condițiile de fundare menționate, pînă la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- fara subsol
- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1.5m, pe stratul de argilă cafenie, plastic vîrtoasă;
- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate si corectate in functie de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. In vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm, executarea a cel puțin 6 foraje-penetrare PDG / 1ha hala, in functie si de fiecare obiect in parte.
- din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ($K_s=0.16$ și $T_c=1.0$ s)
- adincimea maxima de inghet-dezgnet este de 0.8m.

4.4 Caile de comunicatii

Parteul pe care se propune acest ansamblu este flancat pe est un drum de incinta realizat pe Parcela 8 care se leaga cu drumuri cat III cu doua benzi, strada Ogorului, interaga infrastructura din zona fiind realizata de primarie sau prteneriat.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICA SI REGLEMENTARI

5.1. Elemente de tema

5.1.1 Determinarea configuratiei terenului

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de 15.000 mp.

Realizarea, conform C.U.:

A1,2,3- hale entru acivitatea de baza-prestari servicii si productie industrie usoara-marochinarie, ornamente, dantele realizate etapizat avand maxim incinta I-12.000 mp

A1 75>40=3000mp Ac, 3500 Ad (suprafata partiala) Vc15800,

H pазie 5,70 m, coama 7,50 m, este libera pe laterala V si S,

Laterata N de A2 si E de Ao – P+1 cladire birouri, contabilitate,desfacere, vestiare, etc cu Ac 375 , Ad 750 , Vc 2250,

H pазie 6,50m, coama 8,00m, local poate fi depasita la hale de elemente tehnologice (H max14,00m) sau reclame, etcla Ao=12,00m

A2 75x30=2250, Ac 2600, Ad, Vc 11990 mc legata la N de A3, S de A1, liber E si V

A3 75x30=2250, Ac 2600, Ad, Vc 11990 mc legata S de A2, liber E, V si N

Total incinta et 1 12000 mp,cu 7500 hale+750 dotari.

Se asigura 25 de parcaje, acces la carosabil la E, evacuari la V.

B1 In latura S a incintei, pe un teren de 3000 mp se propune o hala de 1500 mp Ac, 1800 mp Ad, 8300 Vc constructie independenta cu acces auto pe latura E+5 parcaje.

Precizam expres ca acest tip de productie lucreaza peste 90% din produsele firmelor multinationale de profil, deci o clientela specializata, numeric mica.

- drumuri,platforme,trotuare,parcaje personal, clienti 25, la A, 5 lab

- spatii verzi amenajate

- imprejmuiiri cu asigurarea acesului, sigle si reclame

Racord la utilitati – conf capitolului 6

5.1.2. Lucrari de constructii propuse

Conform solicitarii beneficiarului,in consens cu caracteristicile acestor categorii de cladiri cu functiune mixta,se propune:

-indepartarea depunerilor si a pamantului vegetal:

-lucrari de nivelare,compactare:

-sapaturi pentru fundatii:

-sprijiniri,cofrari,armari,turnari betoane:

-epuismente,lucrari de izolatii si etansare:

-stalpi,grinzi,metal, B.A.

-invelitoare: tabla profilata

-inchideri si panouri termoizolante,partial opace:

-compartimentari,placaje, vopsitorii, termosfumante dupa caz.

-instalatii stins incendiu,extinctoare.

-instalatii interioare-apa,electrice,telefonie,clima,etc:

-centrala termice modulate pentru incalzire, ACM,chiller;

-racordarea la utilitati stradale;

-sistemizare verticala,racord la drumuri,platforme,parcaje;

-plantatii ,spatii verzi,amenajari interioare-pe teren natural.

Toate lucrarile se vorstabili detailat pe zone si etape la A.C. , coordonate cu lucrarile din vecinatati.

5.1.3.1. Zonificarea functionala,proponeri.

Tinand cont de complexitatea lucrarilor, precizam

- se creaza un ansamblu in care fiecare functiune este distincta si independenta de celelalte

- nu avem cladiri cu subsol

- fiecare corp este un compartiment de incendiu distinct,cu structura independenta, separata vertical si orizontal de vecini;

- se asigura-separarea functionala si pompieristica-alte functiuni;

- nu se propun spatii cu aglomerari de persoane:

- sunt respectate prevederileNP51/2001 privind accesibilitatea/rampe,marcaje trasee, parcari rezervate,etc;

Cifrele sunt maximale(POT-CUT etc) minim 70% edificabil.

5.1.3.2. Rezistenta si stabilitate

La toate cladirile se va asigura respectareaLegii 10/1995 privind calitatea in constructii.

Se vor folosi numai materiale si utilaje omologate, cu:

- beton marci superioare, partial prefabricate;

- structuri pe cadre, modulate (cu console de max.5,00m); 10x10; 10x5; 5x5; 15x5; 15x10, dupa necesitati.

- otel si otel beton, profile metalice tratate anticoroziv;

- tamplarie tip "cortina" sau geam termopan;

- panouri metalice sau Al, izolate,PVC-ultra;

- protectii contra incendiului;

- placaje, zugraveli,etc;

- echipamente, instalatii, utilaje specifice+dotare PSI

Structura finala va fi dimensionata corespunzator pentru asigurarea functionalitatii + rezistenta si stabilitatea cladirii pe toata durata normata de existenta, cu respectarea normelor si standardelor EU si Rom specifice cladirilor de aceasta destinatie, fara subsol.

5.1.5 Amenajari exterioare

Aceste lucrari vor cuprinde:

- gazon si rondouri flori;
- vegetatie mica si medie cu plante perene;
- alei dalate;
- mobilier urban specific, jocuri apa, sonorizare;
- iluminat incinta+cladiri (festiv sau de siguranta);

5.1.6 Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calitatii in constructii

Constructiile propuse se incadreaza in:

- categoria de importanta –normala”C”
- clasa de importanta III P100/06
- zona seismica de calcul D ($K_s=0,16$; $T_c=1,00$) P100/92
- grad de rezistenta la foc I-III P118/99
- risc de incendiu mijlociu-mare, cu luarea masurilor compensatorii prevazute in normativ.

5.1.7 Igiena, sanatatea oamenilor, protectia mediului

5.1.7.1. Igiena

In cladiri exista retele de apa-calda si rece-ce deservesc grupurile sociale pentru clienti respectivi angajati. Specificul activitatii - nu impun rezolvari deosebite (filtru sanitar etc) si nici nu se creeaza riscul infectarii, imbolnavirii personalului prin contact cu marfurile neutre, ambalate cu destinatie igienico-sanitara deci garantat fara pericol la sanatatea oamenilor. Subliniem faptul ca nu se produce nimic aici iar toate materialele destinate vanzarii sunt omologate in Romania.

5.1.7.2. Sanatatea oamenilor

Caracteristicile materialelor si instalatiilor prevazute in cladiri exclud posibilitatea ca acestea sa aiba un efect negativ asupra sanatatii oamenilor (nu sunt toxice, acide, etc) fiind destinate aprioric imbunatatirii conditiilor de igiena pentru utilizatori (instalatii sanitare, gresie, faianta, etc)

Toate spatiile in care lucreaza sau au acces oamenii sunt ventilate, iluminate natural sau artificial (in functie de tipul de activitate).

5.1.7.3. Protectia mediului

Prin prezenta documentatie P.U.D. din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezulta ca sunt create si asigurate toate masurile legale privind eliminarea riscului poluarii datorita acestei activitati.

Prevederile, propunerile si eventualele masuri de interventie privesc-sub aspect legal, tehnic, arhitectural si urbanistic-urmatoarele categorii de probleme.

5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

- poluarea solului si a apei nu este posibila, in cladiri nu sunt si nu se permit activitati generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate prestari fara nici un risc toxic sau similar) respectiv depoziteaza temporar aceste produse.

Toate sursele de apa sunt legate si colectate la sistemul centralizat de apa canal al Municipiului, prin statia de epurare de pe Bodrogului.

Nu se creeaza emisii de gaze, pulberi, suspensii, etc care singure sau in combinatie cu alte substante pot periclita in caz de precipitatii calitatea solului sau apei; consumurile de apa deci si deversarile sunt medii, neexistand capacitati productive .

- poluarea aerului;

- fonica: nu este cazul, sursa de poluare este in afara incintei (str. Ogorului);

- emisii de gaze :nu e cazul depasirii normelor, toate autovehiculele sunt conform normelor EU , centrale termice omologate.

5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale.

Nu este cazul-prin pozitia ei zona nu este supusa la nici o sursa de risc real (inundatii, alunecari, teren prabusiri, etc), digul spre Mures are asigurare de 0,5%, sub 30 de ani vechime, iar CTN este cu 2-3 m peste cel din Nordul Muresului

5.1.7.3.3. Toate apele uzate din cladire sunt preluate de reseaua de canalizare din zona si dirijate catre statia de epurare a municipiului; mentionam ca ele sunt in cantitati mici,echivalentul a 15 apartamente conventional /zi, la capacitatea finala.

5.1.7.3.4. In incinta –ca si in tot orasul-deseurile menajere si urbane sunt conform regulamentului desalubrizare-HCLM73/2001-in recipiente (pucele sau recipienti) si transportate cu utilaje specializate la rampa municipala de gunoi)rampa ecologica ce corespunde in totalitate cu normeleUE amplasata langa CET,exploatata de firma austriaca A.S.A.

Practic aceste “deseuri”sunt:

- cele menajere provenind de la personal si clienti.
- ambalajele (hartie,lemn,plastic) de la produsele prezentate in magazin,cele vandute se dau impreuna cu ambalajul.In etapa I se preconizeaza si preselectia lor pe 4 categorii in vederea reciclarii, in urma prestarii.

5.1.7.3.5. Deseuri industriale nu sunt,nu exista activitate productiva,se depoziteaza si comercializeaza numai produse finite ambalate.

5.1.7.3.6. Plantatii in zona nu sunt,se prevad plantatii de aliniament pe toate laturile + precum si spatii verzi amenajate .

5.1.7.3.7. Terenuri degradate nu sunt in zona si activitatea propusa nu prezinta riscul degradarii terenurilor inconjuratoare.

5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt in zona,nu se pune problema de reabilitare urbana sau peisagistica.Nu sunt surse de potential natural turistic sau cladiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

5.1.7.3.9. Disfunctionalitatile din zona sunt prezentate detailat la cap.7.3. subliniem expres faptul ca realizarea investitiei preconizate in prezenta documentatie reduce aceste discuntionalitati

Pe baza acestor elemente, analizand prevederile HG1076-anexa1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului Hg 1213 Anexe si L50/1991 republicata – instructiuni aplicare Anexa A-B,apreciem urmatoarele:

1.Characteristicile planului:

a) planul P.U.D. creeaza in totalitate cadrul pentru activitatile viitoare preconizate (de comert si birouri) sa fie concepute in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul,natura si amploarea investitiei,conditiile concrete de functionare si sa nu prezinte nici un efect semnificativ,potential negativ asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului liber de 15.000 divizat in doua etape de realizare este in concordanta cu:

-P.U.G.Municipiului Arad si Regulamentul de Urbanism aferent-UTR46,PUZ Calea Zadareni, S1a .

c) P.U.D. este aliniat si in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normata de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare.

d) nu genereaza sau cuprinde probleme relevante de mediu,activitatea preconizata fiind nepoluanta.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, precizam:

- se vor respecta conditiile de calitate a aerului,conform STAS 12574/87;

- deseurile rezultate vor fi indicate de catre o unitate de salubrizare autorizata;cele reciclabile-hartie,carton,sticla,etc-vor fi colectate separat,pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare,conform O.U.16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile,precum si cele ale O.U 78/2000 privind regimul deseurilor;

- se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

- nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/88 (max 50dB) si STAS 6156/1986;

- emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O.462/93 si O.MAPN 1103/2003;

- apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002:

- se vor respecta prevederile H.G.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile;HG.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea426/2001:

- se vor respecta normele de salubrizare aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene;

e) nu este relevant pentru programele nationale sau comunitare de mediu,nefiind o unitate activa care produce sau gestioneaza deseuri,apa,etc;

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediun este nula-ca durata sau frecventa-ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor;

b) nu se pune problema cumularii efectelor,ca toate materialele depozitate sau comercializate sunt inerte,netoxice,in general create si agrementate special pentru medii in carestau permanent oameni.

c) exclus,e la o distanta de peste 25 km de frontiera iar posibilele “efecte”se restrang la eventual o incapere (vezi2/a).

d) nici in conditii accidentale,nici in conditii normale natura activitatii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator.

e) efectele-ca areal de suprafata cat si ca numai de populatie posibil afectat-consideram ca sunt practic nule,neafectand practic nici macar lucratorii din cladirile propuse.Subliniem faptul ca toate spatiile sunt incalzite,ventilate si se asigura toate normele P.S.I. necesare,cladirile sunt incombustibile,materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile,se asigura dotare P.S.I.,hidranti stradali.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafata de teren proprietatea beneficiarului se amplaseaza:

I. A – Cladire montaj si asamblarea mijloacelor de transport P+P+1, Ac 10499 Mp, Ad 12000

Statutul juridic al terenului nu se modifica-proprietate privata,iar functiunile sunt prezentate la 5.1.2-5.1.5.

Statutul juridic al terenului-proprietate privata-nu se modifica, functiunile si caracteristicile cladirilor sunt prezentate la cap.5.1.2-5.1.6.

5.3 Regimul de inaltime

La constructiile propuse, fata de CTS:

A1,2,3+A0 – conform tema si CAP 5.1.1./A

B1 - conform tema si CAP 5.1.1./B

Aceste inaltimei sunt la planul nivelului cel mai inalt, pe laturi in functie de volum si retrageri ele pot fi de 4,00 m.

Aceste inaltimei pot fi depasite local de elemente arhitecturale reprezentative (sigle,reclame) sau de echipamente tehnologice, cu conditia sa nu depaseasca 14,00 hale, 12,00 birouri.

5.4. Regimul de aliniere al constructiilor

Distantele minime ale constructiilor fata de limita incintei proprietate sunt:

E	34,00
N	3,50
V	3,50
S	3,50

5.5 Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile prezentei documentatii,modul de ocupare a terenului,amplasarea si configuratia planimetrica si volumetrica a constructiilor propuse,amenajarile aferente sustin concordanta cu C.U. si prevederile Regulamentului General de Urbanism, PUZ C. Zadareni, regulament aferent.

Pe plansele cu situatia existenta, propuneri si circulatia terenului este evidentiata limita terenului,axele de compunere majore pentru cladiri, cu principalele trasee reguloare.

Terenul studiat in zona este de 34340 mp iar cel cu propuneri este de 15.000, iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT.

$$P.O.T.=\frac{Sc}{St} \times 100$$

$$C.U.T.=\frac{Sd}{St}$$

In zona studiata (34340 mp):

P.O.T existent = 0

P.O.T.propus= 27,30 %

C.U.T existent= 0

C.U.T propus= 0,31

In incinta cu propuneri (15.000 mp):

P.O.T existent = 0

C.U.T existent = 0

P.O.T.propus= 62,5 %

C.U.T propus= 0,74

5.6.Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezulta:

S zona studiată:	34340 mp
S incinta propunerii:	15.000 mp
Din care	
-constructii noi:	9375
- productie, prestari	9000
-dotari:	375
- drum, platforme, alei, parcaje:	1790
-spatii verzi amenajate:	3835
In zona studiată (existent):	
-pasune:	30244
-dotari existente:	-
-locuinte:	-
-drumuri-strazi:	1358
-platforme, alei,parcaje:	388
-prestari, industrie:	-
-spatii verzi amenajate	1553
-spatii verzi neamenajate:	798

care la propus se modifica in concordanta cu propunerile din incinta. Aceste terenuri apartin fie domeniului public fie sunt in proprietatea persoanelor fizice sau juridice(local-drumuri, platforme, trotuare).

5.7. Tabelar aceste date sunt:

Zona studiata: 34340 mp

	existent	Propus
P.O.T	0	27,30%
C.U.T	0	0,3

	Destinatia	Existent		Propus	
	terenului	mp	%	Mp	%
1	Locuinte*	-	-	-	-
2	Dotari	-		375	1,09
3	Productie	-	-	9000	26,21
4	Drum	1358	3,95	2538	7,39
5	Platforme, parcaje, trotuare	388	1,13	1078	3,14
6	Spatii verzi neamenajate	798**	2,32	-	-
7	Amenajate	1552	4,52	6185	18,01
8	Pasune intravilan	30244	88,08	15164	44,16
9	Total	34340	100%	34340	100%

* Numai locuinte de serviciu cuprinse la 2

** Amenajate pe cheltuiala beneficiarului

Incinta propuneri: 15.000 mp

	existent	propus
P.O.T	0	62,50%
C.U.T	0	0,74

	Destinatia	Existent		Propus	
	terenului	mp	%	Mp	%
1	Locuinte	-	-	-	-
2	Dotari	-	-	375	2,50
3	Productie	-	-	5000	60,00
4	Drum	1358	3,95	1100	7,33
5	Platforme, parcaje, trotuare	388	1,13	690	4,60
6	Spatii Verzi neamenajate	798**	2,32	-	-
7	Amenajate	1552	4,52	3835	25,57
8	Pasune intravilan	15000	100%	-	-
9	Total	15000	100%	15000	100%

5.8.Circulatia terenurilor

Statutul juridic al terenurilor din zona studiata sau incinta cu propuneri nu se modifica;se mentine caracterul de domeniu public sau privat de interes local sau national,inclusiv pentru terenul ce face obiectul P.U.D.

6.ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Subliniem faptul ca zona in care se propune acest obiectiv Str Ogorului-are in lucru toate utilitatile urbane necesare unei corecte functionari a cladirilor,ea fiind de la inceput destinata serviciilor si productiei.Datele si conditiile concrete se vor stabili la A.C.;la aceasta faza situatia este urmatoarea:

6.1.Apa rece, menajer, pluvial

6.1.1.Existent

Str.Ogorului are asigurate sau in lucru toate utilitatile(apa potabila,menajer,pluvial) ce sunt utilizabile si la zona cu propuneri.Exista record menajer la statia de epurare(subtraversare Mures).

6.1.2.Propus

De la racordul existent se va sigura cu racord contorizat pentru Parcela 5 ;apele uzate sunt redade la canalizarea orasului dupa deznisipare+decanor ulei, grasimi.Precizam faptul ca la automobile noi practic nu exista scurgeri de ulei (motor,cutie,etc.) la apele de pe drum si parcaje, iar canalizarea menajera este direct legata de statia de epurare C. Bodrogului(pe sub Mures, fara ocol C. Timisorii, Pod Traian, Romanilor, Statie epurare). Toate consumurile sunt contorizate, dupa caz in functie de avizul furnizorilor se va crea si o rezerva PSI.

6.1.3 Protectia si Stingerea Incendiilor

Rețea internă de distribuire a apei în caz de incendii, contine inclusiv valve, ramificații și toate lucrările corespunzătoare cerute de norme.

Conform normei românești 19-1994, articolul 14.3, toate părțile instalației de combatere a incendiilor vor avea aprobarea organelor abilitate legal.Conform articolului 14.44 din norma românească I9/1994 toate țevile vor fi din oțel galvanizat. Îmbinarea țevilor se va realiza prin sudare.

- Hidranți

Hidranții interiori si exteriori supraterani sunt prevăzuți de-a lungul traseelor interne principale ale proiectului. Sistemul de combatere a incendiilor este conectat la furtuniri, în zonele cu risc, după cum prevede avizul PSI.

- Sistemul de alarmă pentru incendii

Sistemele de alarmă pentru incendii și sistemele de detectare a fumului vor fi instalate în hale și zonele de birouri, conform cerințelor normativelor si optiunii beneficiarilor.

Solutiile HN se vor stabili la A.C. conform aviz furnizor.

6.2.Alimentarea cu energie electrica,telecomunicatii

6.2.1.Existent

Pe segmentul str.Ogorului aferent investitiei propuse,exista retele aeriene si subterane (conform cap.4.1)cat si retea de telefonie, la capacitatea de a asigura functionarea cladirilor propuse parcela 5.

6.2.2.Propus

Nu se fac modificari la aceste retele zonale, se vor executa racorduri,bransamente, conform solicitarii consumului si aviz furnizor.

Iluminarea Halelor A si B

Alimentare cu energie pentru iluminat în hale asigura atat functionarea utilajelor, iluminatul de baza cat si cel de evacuare. Lămpile industriale sunt instalate în așa fel încât nivelul mediu de 200 Lux să fie atins, 1 m deasupra nivelului planșeului+0,00,tip PHILIPS (Sodiu-250W). Activarea poate consta din butoane de control de la panoul de distribuție principal sau control pe bază de temporizator de tip SCHNEIDER sau MOELLER.

Iluminarea Birourilor/Anexelor

Rețeaua de iluminare constă din iluminare fluorescentă cu plafon suspendat la un nivel mediu de 500 Lux (echivalent computer Cat 2) în zona de birouri, 500 Lux în toalete și încăperile de schimb și zonele comune. Corpurile de iluminat în toate birourile unde se folosesc computere vor fi cu pânlie parabolică cu celulă

fluorescentă accentuată. De asemenea, în coridoare, scări, etc., unde estetica arhitecturală primează, se vor folosi dispozitive fluorescente compacte.

În general, se vor folosi dispozitive fluorescente cu limitator electronic.

- corpuri de iluminat fluorescente – de tip BEGHELLI, PHILIPS sau DISANO
- întrerupătoare – de tip VIMAR, BTICINO sau GEWISS
- cutie de racord – tip GEWISS sau VIMAR
- cablurile vor fi fabricate doar de un singur fabricant și vor fi fără halogen (producător PIRELLI)

Iluminarea exterioară

Dispozitivele exterioare instalate pe fațadele clădirilor de depozit iluminează zona de parcare și zonele de încărcare și vor asigura un nivel conform legilor și regulamentelor românești pentru operarea în siguranță în depozit. Iluminatul exterior este controlat automat prin fotocelulă sau un temporizator de 24 de ore sau manual de la un birou central de siguranță în depozit sau în parc. Iluminatul exterior va fi asigurat pentru zona de parcare, trotuare și intrări. De asemenea, vor fi prevăzute dispozitivele pe terenul clădirii.

Corpuri de iluminat exterior – tip BEGHELLI, PHILIPS sau DISANO

Iluminatul exterior are două posibilități de control: întrerupător și fotocelulă. Circuitele vor fi din cupru de 1.5mm² de legătură pentru circuitele de iluminat interior, și cupru de 2.5 mm² pentru circuitele de iluminat exterior. Tipul de circuite este P+N+PE.

6.3. Instalatii termice

În vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt rețele-magistrale sau locale-de distribuție a agentului termic iar din tema de proiectare rezulta fara echivoc dorinta investitorului de a avea o incalzire proprie pe gaze naturale.

- Întrerupătoare de circuit pentru sistemul de control
- Întrerupător manual pentru presiune de revenire pentru fiecare sistem
- Întrerupător
- Întrerupător pentru controlul temperaturii
- Întrerupător de protecție a temperaturii împotriva înghețului
- Întrerupător de temperatură pentru rezistența vaporizatorului la căldură
- Cablaj electric complet
- Releele necesare și spiralele de legătur

Următoarele funcții și controale vor fi prevăzute:

- Control pentru compresoare și pornire în trepte
- Control pentru puterea de răcire

Următoarele opțiuni de citire a datelor vor fi prevăzute:

- Temperatură de ieșire pentru agentul de răcire
- Presiune de vaporizare
- Voltaj
- Intensitate absorbită de fiecare compresor

CONSIDERAȚII GENERALE CU PRIVIRE LA PROIECT

Pierderi de căldură

Calcululele cu privire la pierderile de căldură vor fi făcute conform următoarelor informații:

- Schițele de arhitectură și construcție și desenele detaliate
- Parametri de calcul pentru zona unde este amplasată clădirea
- Temperaturi interioare standardizate pentru perioada de iarnă (vezi tabelul de mai jos)
- Cerințe speciale furnizate de beneficiarul lucrării
- Respectarea Normelor și standardelor românești
- Informații furnizate de producătorul dotărilor

Lista Normelor și Standardelor

- STAS 1907/1.2-96 – Calcularea cerinței de căldură; Calcularea temperaturilor interioare convenționale
- P1 STAS 6648/1 – Calcularea alimentărilor cu căldură
- I 13 – Norme pentru proiectarea și fabricarea instalațiilor de încălzire regionale
- P100 – Norme pentru proiectarea anti-seismică a clădirilor socio-culturale, agro-zootehnice și culturale

- P118/99 – Proiectarea tehnică și realizarea normelor de construcție cu privire la protecția împotriva incendiilor.
- Legea nr. 10/1995 – Legea cu privire la calitate în construcții.

6.3.2 VENTILAȚIA

DESCRIEREA SISTEMULUI DE VENTILAȚIE

Descriere generală

Clădirea este prevăzută cu o instalație de ventilară constând din:

- Ventilare mixta pentru hale și ateliere
- Ventilare naturală pentru birouri
- Ventilare prin eliminare mecanică pentru toalete, vestiare și dușuri

Ventilarea naturală

Pentru clădire este prevăzut un sistem de ventilare. Alimentarea cu aer proaspăt va fi realizată prin deschiderea ușilor exterioare. Aerul cald va fi evacuat prin ferestrele deschise ale ferestrelor basculante. Ferestrele rabatante au geanuri cu posibilitate de deschidere în două trepte: o treaptă pentru ventilare naturală, iar a doua treaptă pentru eliminarea fumului în caz de incendiu în interior. Pentru prima treaptă, trebuie prevăzut un senzor de ploaie și de vânt (vezi capitolul 3 – Arhitectura Clădirii).

Ventilație pentru eliminare mecanică

În încăperi ca și toaletele, vestiarele, dușul, încăperea pentru gătit, sălile de masă, etc, este obligatoriu să existe sisteme de evacuare.

Sistemul constă din:

- Dispozitive de eliminare a aerului (grilaje de transfer și valve)
- Conducte de ventilare
- Ventilator

Dispozitive de evacuare a aerului

Dispozitivele de evacuare a aerului sunt valve de control și grilaje de transfer.

Materialul din care sunt realizate valvele de control din vestiare, toalete și dușuri poate fi plastic. Pentru alte încăperi ca și sala de mese, bucătăriile, etc, materialul este oțel cu o vopsea de finisaj.

Controlul este realizat prin rotirea discului din mijloc atașat la orificiul de extragere printr-o bară filetată.

Valva este furnizată împreună cu inelul de strângere pentru atașarea la tubaj și setul de etanșare pe elementul de construcție unde este amplasat.

Aceste tipuri de grilaje pot fi montate atât pe pereți cât și pe plafoanele false.

Grilajele de ușă trebuie să fie din aluminiu anodizat natural sau vopsit, conform cerinței arhitectului. Este prevăzut cu orificii pentru șuruburi zincuite și contraflanșe. Trebuie să aibă un nivel de zgomot scăzut, chiar și pentru o pierdere de presiune relativ mare.

- întreținere ușoară
- standard de finisaj

Lista normelor și standardelor

- STAS 6472 – Proiectarea elementelor de construcție termice și tehnice
- STAS 9960 – Instalațiile de ventilare și aer condiționat
- STAS 12025/2 – Acustica în construcții. Efectele de vibrații pe clădiri sau părți de clădiri, limitele admise
- STAS 8974/1 – Siguranță, Întreținere.
- P100/2006 – Norme pentru proiectarea antisismică a clădirilor socio-culturale, agro-zootehnice și culturale
- I 5 – Norme pentru proiectarea și fabricarea unităților de ventilare
- P 118/55– Proiectarea și realizarea tehnică a normelor de construcție privind protecția împotriva incendiilor.
- Legea nr. 10/1995 – Legea privind calitatea în construcții

6.4. Instalatii gaze

6.4.1. Existent

Pe str.Ogorului exista o retea de gaze naturale de presiune medie dimensionata atat pentru zona din PUZ cat si extinderea ei spre V / Zadareni

6.4.2.Propus

Cele doua grupuri de cladiri se vor incalzi cu generatoare aer cald-electric sau gaz, in functie de optiunea beneficiarului.Consumurile-debitele aferente cap. 6.1-6.4 sunt diferite, fiecare consumator este contorizat separat. Se va obtine cota de gaz; se vor utilize numai utilaje omologate, ce nu emit noxe sub nivel permis in UE.

6.5.Instalatii speciale

Sunt cele curente pt acest tip de activitate(alarma efracție, supraveghere video, cartela acces diferentiat, etc, inclusiv sursa de energie proprie

6.5.1. SISTEMUL DE SECURITATE

Camerele CCTV (televiziune în circuit închis)

La cererea beneficiarului pot fi instalate camere CCTV (televiziune în circuit închis)vor fi montate pe o parte a clădirii și va fi conectată la un punct central de securitate în interiorul ansamblului. Acest sistem realizează următoarele funcții:

- înregistrează imagini din zona clădirilor principale timp de 24 de ore;
 - comprimă și stochează informații video;
- Sistemul va fi monitorizat din următoarele spații:
- zonele de acces din exterior și din parcare;
 - terenul clădirii;
 - hale si birouri;
 - toate holurile și coridoarele și scările.

Sistemul CCTV va fi, de asemenea, coenctat la un sistem de securitate de management al computerului. Camerele vor fi montate în toată zona monitorizată.

6.5.2. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA TRĂZNETULUI

12.1. Depozitul este prevăzut cu protecție pentru iluminat conform tipului clădirii. Protecția iluminatului se va realizat printr-un sistem special cu următoarele componente:

- PREVECTRON (partea superioară a paratrăznetului cu filament primar), montat pe acoperiș; - conductor plat – bandă de cupru cositorit de 50 mm pătrați.

Firul conductor împotriva trăznetelor va fi conectat la un sistem interconectat de pământare prin bucăți separate.

6.6.Sistematizare verticala,drumuri,platforme

6.6.1.Existent

Terenul in incinta cu propuneri este plat,fara denivelari pronuntate si cu stabilitatea generala asigurata.

Str.Ogorului amplasata la Nord este cu +0,1+0,4 m mai sus de terenul studiat nu exista racorduri, finalizate (p8). In incinta nu se propun lucrari cu destinatia de drum public.

6.6.2.Propus

Pe ansamblul incintei se propun in esenta urmatoarele:

-lucrari de sistematizare verticala pentru crearea unui CTS,cupantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;

-acces auto, pelatura de E, cu bariera+cabina pentru A si B poarta.

Parcarile se marcheaza corespunzator si sunt separate intre ele si imita incintei de spatiile zonei amenajate.

Atat intrarile cat si traseele interioare se vor marca cu indicatoare conform norme;este sarcina beneficiarului de a sigura permanent posibilitatea accesului si interventiei pompierilor,se va asigura dotarea P.S.I in incinta (panou,extinctoare,hidranti)-rampa de acces la cladiri conform NP051/2001 privind accesibilitatea cladirilor publice.

7. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

7.1. Salubritate

Dupa cum a fost analizat in detaliu la cap.5.1.7.consideram ca,in concordanta cu HG.1076/2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri urbanistice si Criteriul din

Anexa 1,consideram ca prezenta investitie se incadreaza in prevederile art.5(3) ale HG:

-neavand un impact semnificativ asupra mediului;

-planul determina utilizarea unor suprafete mici la nivel local,in conditiile stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut in ultimii 2-3 ani de urbanizare (utilitati,drumuri etc), iar PUZ-ul pt zona a avut aviz de mediu.

Mentionam:

-deseurile menajeresi vegetale se aduna zilnic in pubele si containere ce se transporta la rampa oraseneasca ecologica(ASA);

-curatirea,maturatul,igienizarea zonei revine beneficiarului;

7.2.Masuri protectia muncii si .PS.I.

Activitatea din cele 2 cladiri-montaj A si B-se incadreaza in categoria celor fara risc de accidente;pe toata durata proiectarii,executiei si exploatarei cladirilor se va asigura in totalitate respectarea normelor locale,generale si specifice de NTSM si PSI.

Se va acorda o atentie deosebita la respectarea:

Normativ P.118/99;

Legea312/1997;

Ordinul M.I.775/1998;

H.C.J.A 18/2000

O.G.003,004;

precum si a normativelor si prevederilor legale in domeniu.

Proiectul respecta prevederile P.118/99 din:

-tabel 2. 1. 5 privind stabilirea categoriei de pericol de incendiu;

-tabel 2.1.9.privind stabilirea GRF;

-tabel 5.2.5 privind corelarea dintre Ac, numar niveluri si GRF intr-un compartiment de incendiu;

In cazul schimbarii destinatiei si functiunii cladirii ce fac obiectul prezentei documentatii se vor obtine toate avizele si acordurile legale.

7.3.Disfunctionalitati in zona

Conform P.U.G/Arad si a prevederilor P.U.Z.zona,amplasamentul este destinat pentru activitati industriale si prestari servicii,deziderat respectat de prezentul P.U.D.

Asupra unor disfunctionalitati concrete e dificil de enuntat o decizie categorica,dar trebuie subliniat: - in zona se construiesc Autostrada Nadlac- Arad - Timisoara

-zona este adiacenta unei artere importante de intrare in oras+relatia Timisoara;

-in segmentul studiat e o alternanta putin controlata de terenuri libere-terenuri cu constructii no ice au fost finalizate inainte utilitatilor;

-gama de functiuni este relativ larga,deci e dificil de enuntat si respectat un barem de performante minime indeosebi pe segmentul Calea Timisorii - Ogorului;

7.4.Aspectul exterior al constructiilor

Consideram necesara o abordare moderna si unitara-in specificul functiunii-a cladirii propuse atat ca obiect cat si ansamblu..

7.5.Amenajari exterioare

Nu se propun lucrari de acest gen pe domeniu public;cele din incinta sunt prezentate la cap.5.1.5.;imprejmirile vor fi semiopace si transparente catre acces P8.

8. CONCLUZII

Finalizarea prevederilor prezentei documentatii va avea, consideram un efect pozitiv atat la nivel zona cat si a orasului. Aceste efecte sunt:

Financiare-se investeste peste 6 milioane EURO + Utilaje

- se creeaza 170 locuri de munca

- contributi la bugetul local

Urbanistice:

- dispune un teren viran pe care se propune practice o zona de productie si servicii pe 15 ha adiacent intrarii V in Arad intr-o zona ce devine foarte frecventata si valoroasa indeosebi prin vecinatatea sa cu autostrada Nadlac – Arad – Timisoara, totodata precizam ca din documentatiile de urbanism aferente cea pentru parcela E invecinate a fost aprobata in HCLM. Din aceste motive sustinem aprobarea prezentei documentatii P.U.D.,considerand ca ea sintetizeaza corect interesele investitorului cu cele ale orasului intr-un domeniu de activitate –industrie usoara– ce cunoaste o traditie deosebita .si impreuna cu asigurarea infrastructurii la drumuri poate fi o continuare a acestui gen de activitate eficienta deja si inainte de integrarea economica europeana (Uta , Teba, Tricoul Rosu, exportau peste 70% din productie!).

Intocmit:

Arhitectura Urbanism: arh. Ioan Darida

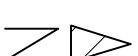
Rezidenta: ing. Dorin Stanca

Geo: SC GEO PROIECT SRL

Topo: SC GEOMETIC PLUS SRL

Zona studiată: 34340 mp

	EXISTENT	PROPUS
POT	0	27,30%
CUT	0	0,3



LEGENDA

- Limita zona studiată
- Incinta propunerii
- Limita proprietate
- Cladiri existente
- Cladiri propuse
- Locuinte
- Productie-Marochinarie, Industrie usoara
- Dotari-birouri, Grup sanitar
- Drum
- Platforme, parcaje, trotuare
- Spatii verzi amenajate
- Spatii verzi neamenajate
- Pasune
- Accese
- Sens circulatie
- Evacuari PSI

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 Locuinte*	-	-	-	-
2 Dotari	-	-	375	1,09
3 Productie	-	-	9000	26,21
4 Drum	1358	3,95	2538	7,39
5 Platforme, parcaje, trotuare	388	1,13	1078	3,14
6 Spatii verzi neamenajate	798**	2,32	-	-
7 Amenajate	1552	4,52	6185	18,01
8 Pasune intravilan	30244	88,08	15164	44,16
9 TOTAL	34340	100	34340	100

- Numai locuinte de serviciu cuprinse la 2
- Amenajate pe cheltuiia beneficiarului

Incinta propunerii: 15000mp

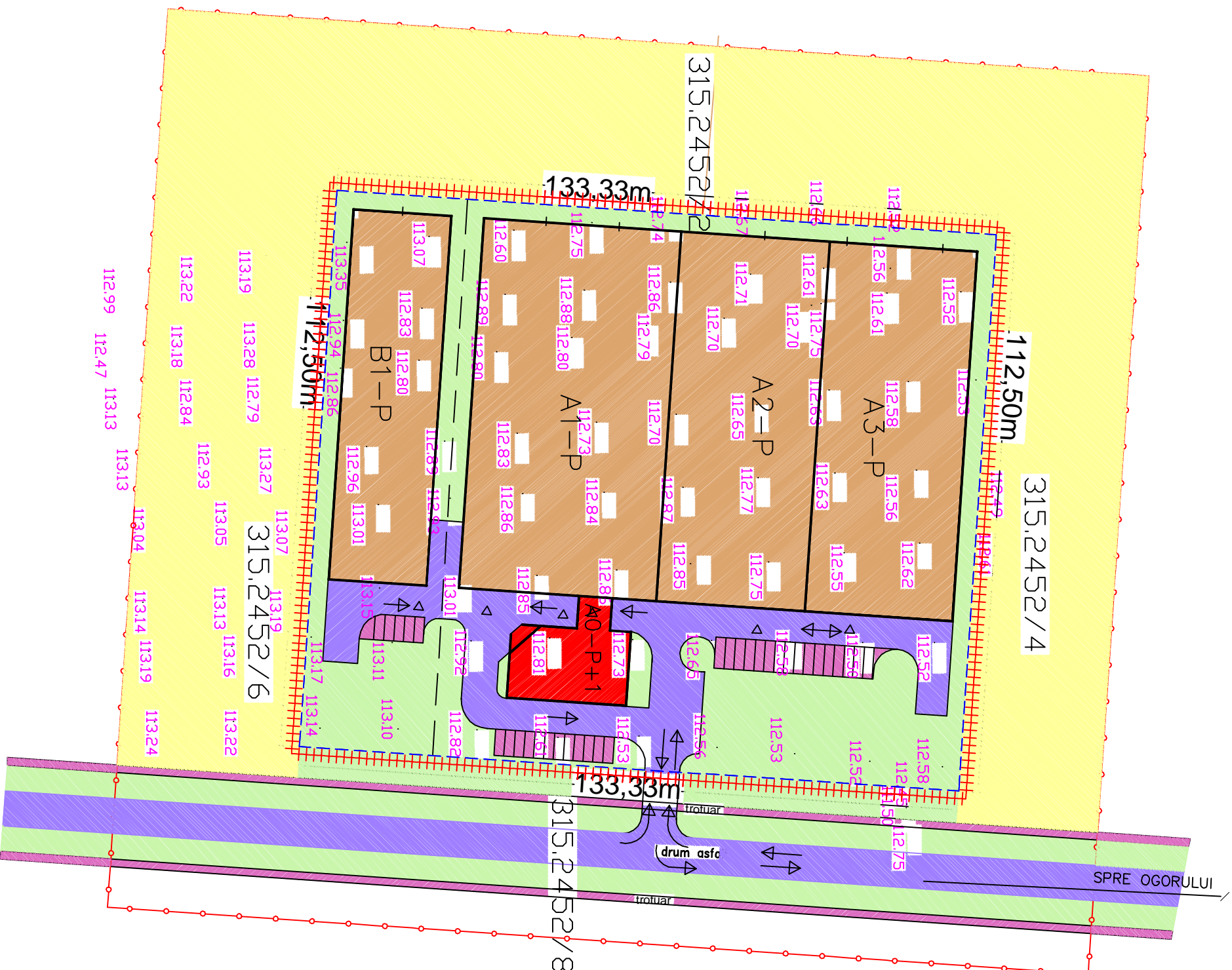
	EXISTENT	PROPUS
POT	0	62,50%
CUT	0	0,74

BILANT TERITORIAL

DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 Locuinte*	-	-	-	-
2 Dotari	-	-	375	2,50
3 Productie	-	-	5000	60,00
4 Drum	1358	3,95	1100	7,33
5 Platforme, parcaje, trotuare	388	1,13	690	4,60
6 Spatii verzi neamenajate	798**	2,32	-	-
7 Amenajate	1552	4,52	3835	25,57
8 Pasune intravilan	15000	100	-	-
9 TOTAL	15000	100	15000	100

* Locuinte

** Spatii verzi neamenajate



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		BENEFICIAR		PR NR
DARIDA IOAN		SC Ro Emmpi SRL ARAD		-
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	CLADIRE Productie-Marochinarie, Industrie usoara
SEF PROIECT	ARR. DARIDA I		1:1000	PARCAJE PENTRU AUTOVEHICULE PROPRII
URBANISM	ARR. DARIDA I		DATA	Reglementari urbanistice
DESENAT	ARR. DARIDA I		02.2008	PL NR 02A