

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+2E „ Calea Radnei nr.246B, beneficiar SC INSTALPLUS SRL, cu sediul in Oradea, judet Bihor, proiect nr.4126/2007, elaborat de S.C. „ FIRMA 9 „, S.R.L., arh.Corina Maria Pat.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.4668 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad.4668 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+2E,, proiect nr. 126/ 2007, elaborat de S.C. „ FIRMA 9,, S.R.L. , arhitect Corina Maria Pat.

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ G.M. 009 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.38(2) lit.”c” și (5),”c” și art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+2E „ Calea Radnei, nr. 246 B, beneficiar , SC INSTALPLUS SRL, Oradea, judet Bihor, proiect nr. 126/2007, elaborat de S.C. „ FIRMA 9,, S.R.L., arhitect Corina Maria Pat.

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC INSTALPLUS SRL, Oradea și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 4668/Ao/ . 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+2E „, Calea Radnei nr. 246 B, beneficiar, SC INSTALPLUS SRL , str. Dacia, nr. 19, Oradea, jud. Bihor, proiect nr.126/2007, elaborat de S.C. „FIRMA 9,, S.R.L., arh. Corina Maria Pat.

Având în vedere îndeplinirea, condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2868/10.10.2007 în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , respectiv construirea unui complex comercial consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+2E,, Calea Radnei, nr. 246 B, beneficiar, SC INSTALPLUS SRL, Oradea, str. Dacia, nr. 19, judet Bihor..

-

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr. 4668 /Ao/ din _____ 2008

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,, CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL “ , Calea Radnei, nr. 246B, beneficiar SC INSTALPLUS SRL, Oradea, judet Bihor.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 2868/ 10. 10.2007.

Terenul se află în intravilanul municipiului Arad pe Calea Radnei, nr. 246 B- UTR nr. 28.

Pe terenul respectiv se dorește construirea unui spațiu comercial în regim de înălțime P+ 2E. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuit, prestări servicii și sedii administrative.

Prezenta documentație îndeplinește condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.03.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

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

Acest raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență.

ARHITECT ȘEF

Ing. Carmen Balasz

ȘEF SERVICIU

Ing. Mirela Szasz



Arad, str. C. Ignat nr.29
tel.0724/42.02.42,
0357/42.44.22
fax. 0357/80.94.80
e-mail: corina.pof@gmail.com
CUI RO14711364
ORG JO2/508/2002

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

BENEFICIAR: S.C. INSTALPLUS S.R.L., ORADEA, STR. DACIA
NR.19, JUD. BIHOR

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D - PLAN URBANISTIC DE DETALIU -
MUN. ARAD, C-LEA RADNEI, NR. 246 B, JUD.
AMPLASAMENT: ARAD

DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+2E"

PROIECTANT: S.C. "FIRMA 9" S.R.L.

PROIECT NR.: 126 / 2007

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ G M 009-2000, elaborat de Institutul național de cercetare – dezvoltare pentru urbanism și amenajarea teritoriului Urban Proiect București. Obiectul lucrării este elaborarea a soluției urbanistice de construire a unui „Spațiu comercial P+2E” ce va avea ca destinație comercializarea instalațiilor și echipamentelor sanitare, precum și amenajarea terenului aferent, situat în intravilanul municipiului Arad, calea Radnei, nr. 246 B, în vederea aprobării de către Consiliul Local al municipiului Arad. Prin această documentație se stabilesc condițiile de

PUD – "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+2E", ARAD, CALEA RADNEI 246B

6

FIRMA 9 - ARAD - 2007 -

utilizare funcțională, amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcției propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului, și de vecinătățile existente.

În prezent, la adresa mai sus menționată se află un intravilan viran proprietatea S.C. INSTALPLUS S.R.L., cu sediul în mun. Oradea, str. Dacia, nr.19, jud. Bihor., (vezi planșa 01A – situație existentă). Pe acest amplasament societatea dispunea de o serie de construcții vechi, tip parter, cu stare tehnică precară și neadecvate urbanistic unei artere majore de acces în Municipiu și care au fost desființate. Lucrările de desființare au fost autorizate prin Autorizația de desființare nr. 94/08.02.2007.

Prin tema de proiectare beneficiarul a cerut construirea unui spațiu comercial P+2E modern cu cca. 18 de locuri pentru parcare clienți, angajați și aprovizionare în incinta proprie, fără a deranja vecinătățile. Amplasarea acesteia în această zonă a orașului este oportună atât prin aspect cât și ca funcțiune deoarece construcția propusă, va asigura prezentarea într-un magazine specializat și deservit de personal competent a articolelor pentru instalații sanitare în vederea comercializării și satisfacerii comenzilor de asemenea produse; efectiv locuri de muncă pentru aproximativ 6 persoane din Arad sau împrejurimi, plus indirect pentru încă aproximativ zece de persoane, prin activitățile conexe; participarea la dezvoltarea generală a comerțului și industriei din jud. Arad și din România.

Amplasamentul obiectivului analizat este situat adiacent unei importante căi de acces în Arad, respectiv dinspre DN 7 București (Deva) - Arad. Această arteră asigură și accesul între zona de Est și celelalte cartiere a municipiului, obiectivul fiind amplasat și în apropierea șoselei de centură a orașului având astfel asigurată accesibilitate pentru aprovizionare și clientelă fără a contribui la aglomerarea circulației în zona centrală a orașului. Totodată v-a deservi un mare cartier al municipiului, Micălca..

Beneficiarul va asigura realizarea și menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcției, cu respectarea actelor normative emise de organele administrației centrale și locale, privind normele de igienă și sănătate publică și a normelor metodologice privind autorizarea unităților din punct de vedere al siguranței la foc. De asemenea, beneficiarul va respecta sistemul calității în construcții, definit prin lege ca ansamblu de structuri organizatorice, responsabilități, regulamente, proceduri și mijloace, care concură la realizarea calității construcțiilor în toate etapele de concepere, realizare, exploatare și postutilizare a acestora.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad aflat în vigoare, (proiect nr. 25.000, elaborat de S.C. Proiect Arad S.A., aprobat cu Hotărârea nr.89/1997 a Consiliului Local Arad), amplasamentul studiat se găsește în unitatea teritorială de referință nr.28. (volumul VIa de reglementări urbanistice aferent PUG).

Subzona funcțională în care se găsește amplasamentul studiat este LMr28e, fiind subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural cu regim de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M. Procentul maxim de ocupare a terenului este POT= 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului este nenormat.

Subzonele învecinate amplasamentului sunt:

LMr28f - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural ;

ISi28b - subzonă cu construcții de învățământ;

ISct28c - subzonă cu construcții de cult;

LMr28d - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

În prezenta documentație s-a folosit și Studiul privind parcările în zona centrală, elaborat de S.C. Proiect Arad S.A. în 2005.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D

Nu există alte documentații în zona studiată elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Folosinta terenului, regim economic, regim juridic, regim tehnic

Zona studiată prin prezenta documentație P.U.D. în suprafață de 27.300 mp, este situată în intravilanul municipiului. Arad, în cartierul Micălaca, între c-lea Radnei, str. Prutului, str. Renașterii și str. Abrud.

Terenul pe care se dorește realizarea obiectivului de investiție are suprafață de 1.040 mp, înscris în C.F. nr. 3328 Micălaca, nr. topo. 490-191/b.

Dreptul de proprietate privată asupra terenului îl deține conform C. F. mai sus menționat S.C. "INSTALPLUS" S.R.L.

Categoria de folosință pentru amplasamentul studiat, conform C. F., este de teren viran în intravilan. Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa neagră, categoria curți construcții în intravilan, conform metodologie privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T cu Ordinul nr. 90/N/2 iunie 1997 și O.M.C.G.C nr. 911-CP/2 iunie 1997.

Pe acest amplasament societatea dispunea de o serie de construcții vechi, tip parter, cu stare tehnică precară, care au fost demolate.

Indicatorii urbanistici actuali, pentru amplasamentul studiat, sunt următorii:

- procentul de ocupare a terenului

$$POT = (S_c / S_T) \% = 0/1.040 = 0\%$$

- coeficientul de utilizare a terenului

$$CUT = (S_{cd} / S_T) = 0/1.040 = 0$$

3.2. Vecinătăți, limite, accesibilitate

Terenul pe care se dorește construirea spațiului comercial P + 2E este situat în municipiul Arad, c-lea Radnei, nr. 246 B. Terenul are o formă neregulată, cu laturile de 16,73 m spre Nord, 64,38 m spre Vest, 15,87 m spre Sud și 63,77 m spre Est.

Terenul se învecinează spre Nord, la aliniament, cu calea Radnei, aliniamentul opus se află la peste 30 m; spre Vest, la „mezină” (0,65 m de la limita de proprietate), locuință parter, curți construcții cu anexe și grădină intravilan; spre Sud grădină intravilan și, la peste 30 m, curți construcții cu locuință parter și anexe, spre Est, la minim 6 m, locuință parter, curți construcții cu anexe și grădină intravilan..

Accesul pietonal și carosabil se poate realiza direct din calea Radnei, pe latura de Est a amplasamentului, terenul fiind situat la aliniamentul acesteia. Prin retragerea construcției propuse de la acest aliniament se vor realiza parcaje, astfel evitându-se parcare pe carosabil.

La teren există racorduri la toate rețelele edilitare existente în zonă, respectiv: apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, gaze naturale și telefonie, datorat fostelor edificate.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe amplasamentul pe care se dorește construirea obiectivului societatea dispunea în proprietate privată de o serie de construcții vechi, cu regim de înălțime parter, cu stare tehnică precară, care au fost desființate, în prezent terenul fiind liber de construcții.

Fondul construit existent în restul zonei studiate are o stare fizică bună și foarte bună. O parte dintre clădiri au fost renovate recent, sau au făcut obiectul unor lucrări de mansardare, extindere, etajare. Ca și funcțiune predominantă în zonă este locuirea, însă există funcțiuni conexe, de regulă situate în clădiri noi complet adecvate ori la parterul clădirilor existente sau prin adaptarea unor spații existente. Astfel că în prezent în zonă studiată funcționează societăți comerciale, prestatori de servicii, o organizație de cult precum și o instituție de învățământ preșcolar.

Zona luată în studiu are funcțiune mixtă, cu caracter predominant rezidențial, respectiv:

- locuințe individuale, instituție de învățământ preșcolar, locaș de cult și sedii de societăți comerciale, cu regim de înălțime **P, S+P, P+M, P+1, S+P+M, S+P+1, S+P+2**
- stare tehnică bună și foarte bună, construcții durabile din cărămidă
- domeniul public și privat
- funcțiune: locuire și funcțiuni conexe: comerț, alimentație publică, sedii firmă, cult, învățământ preșcolar;

Zona studiată nu se află în zona protejată, de monumente, a municipiului Arad. În perimetrul studiat de 27.300 mp, nu există clădiri sau situri protejate, monumente de artă sau arhitectură. Clădirile existente sunt, majoritatea celor mai vechi, de tip rural, locuințe izolate de tip unifamilial realizate în mare parte în perioada interbelică, iar clădirile cu funcțiuni complementare și o parte a locuințelor sunt construcții moderne, realizate după 1989, cu regim de înălțime până la P+2. Fronturile stradale nu sunt continue iar densitatea construcțiilor nu este mare în zonă.

Din totalul de 27.300 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 49,41% este locuințelor și funcțiunilor complementare, cca. 16,85% este aferentă serviciilor și comerțului, cca. 8,09% este aferentă zonelor verzi din domeniul public și privat, cca. 20,88% este

aferentă căilor de comunicare rutieră din domeniul public și privat și cca. 4,77 % este aferentă căilor de comunicare pietonală din domeniul public și privat.

3.4. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor generale de fundare corespunzătoare amplasamentului, s-a întocmit analiza geotehnică. Documentația cu nr.66/2007 a fost elaborată de S.C. GEOPROIECT S.R.L.

Pentru obținerea datelor necesare elaborării referatului, s-a executat un foraj. Terenul are un aspect plan, iar stabilitatea generală a amplasamentului este asigurată. Clădirile existente în zonă sunt vechi cu un regim de înălțime până la P+1, evidențind o comportare bună a terenului de fundare.

Conform macrozonării seismice după Normativ P 100-1/2006, amplasamentul se încadrează la $a_g = 0.16$, $T_c = 1.0$ s. Adâncimea de îngheț-dezghet, conform STAS 6054-77 este de 0.70 - 0.80 m.

Lucrările de investigare geotehnică, au indicat pentru terenul de fundare o stratificație alcătuită din: umplutură, până la adâncimea de 0,9 m, local poate atinge adâncimi mai mari; urmează o argilă cafenie, plastic vârtosă, până la 2,3 m adâncime; apoi argilă prăfoasă, cafeniu-gălbuie, cu concrețiuni de calcar, plastic vîrtoasă, până la 3,0 m adâncime; argilă gălbuie cu intercalații cenușii-ruginii, plastic vîrtoasă, până la 3,6 m adâncime; urmată de argilă prăfoasă cenușie-ruginie cu intercalații nisipoase, plastic vârtosă, până la 4,2 m adâncime; se trece apoi la praf argilos gălbui, plastic vârtos spre plastic consistent, până la adâncimea finală de investigare.

Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare, la aprecierea cărora s-au folosit analize de laborator, tabelele cu valori orientative, din STAS 3300/1-85, prezintă variații valorice cuprinse între următoarele limite:

- umiditatea naturală : $w = 22-30$ %
- indice de plasticitate : $I_p = 35-55$ %
- indice de consistență : $I_c = 0.8-0.9$
- unghiul de frecare interioară : $\phi = 15-17$ grade
- coeziunea : $c = 34-46$ kPa

- modulul de deformație liniară : $E = 8500-9500 \text{ kPa}$

La data executării lucrărilor, apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de investigare, iar în fântâna din apropiere nivelul acesteia a fost semnalat la adâncimea 6,5m. Ținând cont de adâncimea la care se recomandă fundarea viitoarei construcții, se poate aprecia că apa subterană nu va influența viitoarele fundații.

În ceea ce privește viitoarea construcție, se recomandă o fundare directă la adâncimea de 1,0 m. La stabilirea adâncimii de fundare recomandate, s-a avut în vedere epuizarea completă a umpluturilor, cu asigurarea totodată a unei încastrări minime în terenul natural sănătos. Stratul de fundare va fi constituit din argilă cafenie plastic vârtoasă.

Pentru încărcări din gruparea fundamentală, presiunea convențională de calcul a terenului de fundare, pe care se poate conta, este: $P_{conv} = 220 \text{ kPa}$ – (corectat pt. $D_f = 1.0 \text{ m}$ și lățimea fundației $b = 0.6 \text{ m}$); [pentru alte valori ale lui "b" și "D_f" se vor aplica corecții conform STAS 3300/2-85, pornind de la un $P_{conv \text{ barat}} = 300 \text{ kPa}$].

Măsurile ce se impun pentru execuție, dictate de condițiile de teren, sunt:

- la săpături în spații limitate, cu taluz vertical, se vor prevedea sprijiniri;
- nu sunt necesare epuizamente la execuția săpăturilor pentru fundații;
- din punct de vedere al rezistenței la săpare terenul este:
 - de categoria a II -la săpături mecanice
 - de categoria tare -la săpături manuale

Înainte de turnarea betonului pentru fundații, terenul de fundare va fi avizat de către geotehnician.

Se vor întocmi studii geotehnice de detaliu pentru PT și DDE ce vor stabili adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare. Se recomandă executarea a cel puțin 2 foraje pentru fiecare obiect sau tronson de 50 m lungime.

3.5. Căile de comunicație

Amplasamentul studiat în prezentul proiect este situat în zona de est a Municipiului, cartierul Micălaca, adiacent unei importante căi de acces în centrul Aradului (calea Radnei), respectiv dinspre DN 7 București (Deva) – Arad pe culoarul 4 European (est - vest). Această arteră asigură și accesul între zona de est și celelalte cartiere a municipiului, obiectivul fiind amplasat și în apropierea șoselei de centură a orașului (aprox 1000 m)

având astfel asigurată accesibilitate pentru aprovizionare și clientelă fără a contribui la aglomerarea circulației în zona centrală a orașului cât și la DN 79 Oradea - Arad – Timișoara pe culoarul 9 European (nord - sud).

În perimetrul zonei studiate, se găsesc următoarele străzi publice:

1. Calea Radnei, arteră majoră de circulație a mun. Arad, pe unde se desfășoară și transportul în comun de călători, care face legătura între estul și zona centrală a Municipiului pe trei benzi pe sensul de circulație, sensurile de circulație fiind separate între ele prin căile de rulare a tramvaielor. Calea este asfaltată și dispune de trotuare asfaltate pe ambele laturi.

La această arteră are acces direct amplasamentul fiindui adiacent.

2. Strada Prutului este o arteră secundară a tramei stradale a mun. Arad, drum public de interes local, și face legătura între calea Radnei și zona de nord a cartierului. Această stradă în prezent este un drum de categoria a II-a cu 2 benzi, câte o bandă pe sensul de circulație, sensurile de circulație fiind separate între ele doar prin marcaj. Strada este asfaltată și dispune de trotuare asfaltate pe ambele laturi.

3. Strada Renașterii este o arteră secundară a tramei stradale a mun. Arad, drum public de interes local, și face legătura între calea Radnei și zona de sud a cartierului. Această stradă în prezent este un drum de categoria a II-a cu 2 benzi, câte o bandă pe sensul de circulație, sensurile de circulație fiind separate între ele prin căile de rulare a tramvaielor. Strada este asfaltată și dispune de trotuare asfaltate pe ambele laturi.

4. Strada str. Abrud este o arteră secundară a tramei stradale a mun. Arad, drum public de interes local, și face legătura între str. Miorița și str. Digului, paralel cu calea Radnei. Această stradă în prezent este un drum de categoria a III-a cu 2 benzi, câte o bandă pe sensul de circulație, sensurile de circulație fiind separate între ele doar prin marcaj. Strada este asfaltată și dispune de trotuare pe ambele laturi.

Amplasamentul nu are acces direct la aceste din urmă străzi.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară - Situație existentă

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a amplasamentului se realizează printr-un branșament din poliester, de la rețeaua de apă existentă la limita de Nord a amplasamentului. Contorul de apă este montat în căminul pt. apometru existent și este încadrat de doi robineti de închidere.

Conform STAS 1478/90, tabel 20, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s, ce este asigurat de la rețelele stradale din zonă, prin hidranții subterani existenți.

3.6.2. Canalizare menajeră

În prezent, la limita de Nord a amplasamentului există un colector menajer stradal. Acesta e realizat din tuburi de ciment, și este situat sub pasajele carosabile adiacente amplasamentului. Amplasamentul este racordat la canalizarea menajeră.

3.6.3. Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădirile demolate erau colectate prin jghiaburi perimetrare, canalizate prin tuburi metalice și din polipropilenă pentru canalizare, la conductele de canalizare pluvială din incintă. Apele pluviale din interiorul amplasamentului sunt dirijate la rigole și prin guri de scurgere la conductele de canalizare pluvială din incintă ce sunt racordate la conducta de canalizare exterioară, și este racordată la limita de Nord a acestuia prin tuburi din PVC la rețeaua de canalizare pluvială.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Există racord la rețeaua de energie electrică existentă pe limita de Nord a amplasamentului. Branșamentul este de tip aerian, și se face de la stâlpul de energie electrică aflat la colțul amplasamentului.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Clădirile demolate erau racordate la rețeaua de gaz de joasă presiune existentă pe latura de Nord a parcelei. Racordul este subteran și este executat în dreptul accesului auto și pietonal în incintă.

3.6.6. Telecomunicații

Construcțiile desființate erau racordate la rețelele de telefonie fixă existente în zonă. Racordul este subteran și este executat în dreptul accesului auto și pietonal în incintă, pe latura de Nord. Extinderea rețelei se va face de la rețeaua din incintă.

3.6.7. Instalații termice

Amplasamentul nu este racordat la rețeaua centralizată de furnizare a energiei termice și apei calde menajere.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Elemente de bază

4.1.1 Determinarea configurației geometrice și a suprafeții necesare de teren pentru construcții

Obiectul lucrării este elaborarea a soluției urbanistice de construire a unui soațiu P+2E și amenajarea terenului aferent, situat în intravilanul municipiului Arad, calea Radnei, nr. 246B. În prezent, la adresa mai sus menționată se află un teren liber de construcții în proprietatea beneficiarului S.C. INSTALPLUS S.R.L., ORADEA, STR. DACIA NR.19, JUD. BIHOR, (vezi planșa 01A – situație existentă). Prin tema de proiectare beneficiarul a cerut adoptarea unei soluții constructive și arhitecturale pt. obiectivul de investiție, fără a deranja contextul urban.

Pentru identificarea criteriilor de organizare a terenului spre integrarea obiectului de investiție propus în zona studiată adiacentă amplasamentului, s-a plecat de la elementele temei de proiectare dată de beneficiar și de configurația și amplasarea parcelei în contextul urban.

Se vor asigura distanțele minime prevăzute de lege față de limitele parcelei și amplasarea față de aliniament raportat la înălțimea construcției propuse.

4.1.2 Lucrări de construcție propuse a fi realizate, organizarea terenului

În conformitate cu normele juridice și tehnice în vigoare din regulamentul de urbanism privind regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a clădirilor și amenajărilor aferente, coroborat cu cerințele tehnice și functionale specificate de beneficiar și cu potențialul de constructibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investiție, se propun următoarele categorii de lucrări:

- a). construire imobil parcare supraetajată;

c). realizarea branșamente și racordurilor la rețelele edilitare, în mare parte extinderi ale rețelelor edilitare existente în incintă (apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate, gaz, telefonie);

d). sistematizarea verticală a terenului ;

e). instalații interioare, utilități funcționale proprii;

f). realizarea de platforme carosabile, drumuri; pt. accesul auto și pietonal în incintă și a pietonalelor adiacente, 18 locuri de parcare în incintă :

g). realizarea amenajărilor exterioare, respectiv: împrejmuiri, instalații exterioare de iluminat, supraveghere, semnalizare;

h). amenajarea spațiilor verzi, utilități funcționale proprii; plantații de aliniament și protecție, gazon.

4.2. Principalii parametri tehnici

a). Regim juridic

Terenul pe care se dorește realizarea obiectivului de investiție are suprafață de de 1040 mp, înscris în C.F. nr.3328 Micălaca, nr. topo. 490-191/b.

Dreptul de proprietate privată asupra terenului îl deține conform C. F. mai sus menționat S.C. "INSTALPLUS" S.R.L.

b). Folosința

Teren viran în intravilan.

c). Regim tehnic

– Parametrii tehnici ai construcției propuse:

- zona seismică de calcul: D cu $k_s=0,16$ și $t_c=1,0s$
- clasa de importanță a construcției: III
- categoria de importanță a construcției: C
- gradul de siguranță la foc: I
- regim de înălțime: P + 2E
- destinație: spațiu comercial, birouri proprii
- înălțime la cornișă/maximă: 12,00 m
- suprafața construită: 365 mp
- suprafața construită desfășurată: 1.195 mp

- suprafața utilă 1.002 mp

- rezistența și stabilitatea:

- fundații din beton armat, continue și izolate, cu grinzi de fundare;
- structură în cadre BA, închideri zidărie 30 cm și termoizolație
- pereți de compartimentare nestructurali din gipscarton pe schelet metalic, zidărie 15 cm;
- învelitoare – acoperiș terasă necirculabilă, membrană hidroizolantă cu strat de protecție tip Bituline.

- **Finisaje exterioare:**

- tencuieli structurate
- tâmplărie plastic cu geam tip termopan, fațadă cortină profile Al cu geam tip termopan

- **Finisaje interioare:**

- tencuieli drișcuite, glet, zugrăveli vopsele lavabile, tavane false gipscarton;
- gresie porțelanată antiderapantă, granit

- **Componență:**

PARTER

$S_C \text{ parter} = 365 \text{ mp}$

- spațiu expunere + vânzare produse instalații sanitare
- spațiu expunere + vânzare instalații sanitare
- scară interioară
- scară exterioară

ETAJ I

$S_C \text{ etaj 1} = 415 \text{ mp}$

- spațiu expunere + vânzare produse instalații sanitare
- spațiu expunere + vânzare produse instalații sanitare
- scară interioară
- scară exterioară
- grup sanitar
- vestiar
- birou

ETAJ II

PUD – “CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+2E”, ARAD, CALEA RADNEI 246B

Sc etaj 1 = 415 mp

- 4 birouri
- hol
- scară interioară
- scară exterioară
- grupuri sanitare
- vestiare + dușuri pt. personal + oficiu + loc luat masa
- ahivă

- Amenajare incintă :

Accesul în incinta studiată se va realiza de pe Calea Radnei prin accesul auto prevăzut la parterul clădirii. Acesta este astfel dimensionat încât să permită accesul la parcare din spatele lotului, aprovizionarea imobilului, dar și intervenția în caz de necesitate a echipajelor de pompieri. În incintă se asigură un număr de 18 locuri de parcare. Se prevăd de asemenea spații verzi amenajate pe laturile longitudinale ale terenului. Se reface accesul auto în incintă. Se vor amenaja spațiile verzi de pe domeniul public. Nu se va afecta suprafața acestor spații verzi.

Calculul necesarului de locuri de parcare, conform art. 5.3. și 5.1. din HG 525/1996.

Parterul și etajul 1, au destinație comercială, iar etajul 2 este destinat personalului, și activităților administrative ale societății.

Sc parter = 365 mp

Sc etaj 1 = 415 mp

S spații comerciale= 365mp+415mp=780mp

- conf art.5.3. se prevede 1 loc de parcare la 50mp spațiu comercial:

$780\text{mp}/50\text{mp}=15,6$ locuri parcare

- conf art.5.1. se prevede 1 loc de parcare la 10-40 angajați

se asigură un nr. de 3 locuri de parcare pt. angajați.

- Protecția mediului, sănătatea populației:

Prin natura activităților desfășurate, nu există surse de poluare, poluanți pentru sol sau subsol. Clădirea va fi dotată cu instalații de apă, iar apele uzate vor fi deversate la rețeaua publică de canalizare și prin aceasta la stația de epurare.

Centralele termice vor îndeplini normele europene privind protecția mediului. Considerând cele mai defavorabile condiții din punct de vedere fonic, obiectivul analizat se va încadra în normele de reglementare. Sursa de poluare se află înafara acestuia (calea Radnei).

Deșeurile rezultate din activitățile specifice se vor colecta în recipiente de tip „Eurocontainere”, și se va încheia contract cu firmă de salubritate în vederea îndepărtării acestora cu utilaje specializate și depunerea la deponeul ecologic al Municipiului.

În obiectiv nu se vor desfășura activități generatoare de noxe.

Prin poziția sa obiectivul nu este expus la surse de riscuri naturale.

Se prevăd plantații de aliniament spre Est, Sud, Vest și spații verzi amenajate spre frontul stradal.

Nu sunt bunuri de patrimoniu natural, istoric sau arhitectural în zonă pentru a se pune problema protejării acestora.

Realizarea obiectivului reduce disfuncționalitățile din zonă înlocuind o construcție veche de tip rural cu una modernă de tip urban și contribuind la dezvoltarea rețelei de utilități urbane în zonă.

Amplasarea grupurilor sanitare va corespunde normelor stabilite de STAS 1478/1990 și anume, acces și folosință ușoară, distanța de parcurs apropiată de maximum de 75 m pe orizontală.

Clădirea va dispune de rețea de apă caldă și rece, nu se crează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contactul cu mărfurile neutre, ambalate cu destinație igienico-sanitară, omologate conform normelor UE și în România, deci nu există necesitatea unor rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.). Toate spațiile sunt ventilate și iluminate natural și artificial.

Prezentul plan creează cadrul pentru ca activitățile viitoare să nu prezinte nici un efect negativ asupra mediului, aste în concordanță cu P.U.G. a mun. Arad pentru U.T.R. 28, este în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminarea riscului de poluare, nu generează probleme de mediu și realizarea investiției nu este relevantă pentru programele comunitare sau naționale de mediu, aceasta nefiind o unitate care produce sau gestionează deșeuri, ape, etc.

Obiectivul analizat, realizat și exploatat în conformitate cu cele prezentate nu se va constitui în sursă de poluare a mediului și ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor, având un impact pozitiv la dezvoltarea economică a zonei.

Datorită naturii activităților derulate, specifice unor spații comerciale, obiectivul:

- nu va afecta mediul natural din zonă;
- nu va produce efecte transfrontaliere de poluare datorită distanțelor nari până la granița cu Ungaria;
- nu va produce efecte de poluare cumulative;
- nu va determina emiterea unor poluanți care ar putea avea efecte transfrontaliere - obiectivul se află la cca. 40 km de graniță;
- nu va prezenta riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, nici chiar în timpul unui incendiu sau accident - fiind amplasat într-o zonă slab dezvoltată și populată respectiv la distanță mare de zone puternic populate;
- nu va afecta caracteristicile naturale ale mediului;
- nu va afecta patrimoniul cultural - fiind amplasat și la mare distanță (cca. 3,0 km) de obiective de patrimoniu;
- nu va afecta valorile limită de calitate ale mediului;
- nu va determina folosirea terenului în mod intensiv (CUT = 1,15);
- nu va afecta zona protejată „ Lunca Mureșului”

- PSI:

Dotările pentru stingerea incendiilor se vor realiza conform scenariului de siguranță la foc. Gradul de rezistență la foc al clădirii se va stabili după definitivarea soluției constructive. Dotările pentru stingerea incendiilor se vor realiza conform scenariului de siguranță la foc ce se va întocmi conform legilor în vigoare.

Clădirea va fi prevăzută cu hidranți, suplimentar celor din rețeaua stradală.

Construcția propusă va fi realizată și materialele depozitate vor fi din materiale incombustibile sau greu combustibile.

4.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Terenul pe care se dorește construirea unui spațiu comercial P + 2E este situat în municipiul Arad, calea Radnei, nr. 246 B. Terenul are o formă neregulată, cu laturile de 16,73 m spre Nord, 64,38 m spre Vest, 15,87 m spre Sud și 63,77 m spre Est..

Distanțele amplasării construcției propuse față de limitele de proprietate și aliniamentele existente la domeniul public sunt:

- spre Nord (aliniament calea Radnei) = 10 m

Retragerea de 10 m față de aliniament se va realiza pentru asigurarea obiectivului cu parcaje (rațiuni funcționale și ecologice) precum și pentru realizarea unei fațade și copertine estetice, conform Cap 3, art 14 a Regulamentului de Urbanism a Mun. Arad pt. U.T.R. 28

- spre Nord: la aliniament, calea Radnei, aliniamentul opus se află la peste 30 m
- spre Est (locuință parter, curți construcții cu anexe și grădină intravilan) = 0,65 m;
- spre Sud locuință parter, curți construcții cu anexe și grădină intravilan) = 18 m
- spre Vest (agricol intravilan și locuință parter, curți construcții cu anexe și grădină intravilan) = 0,2-0,65 m

La limita de proprietate spre nord se vor realiza accesele auto și pietonale în incintă. Prin dimensiuni, accesele vor permite intervenția în incintă a utilajelor pt. stingerea incendiilor.

Astfel prin modul de amplasare a construcției în parcelă se respectă P.U.G., R.G.U. și C. Civ.

4.4 Regimul de înălțime

Spațiul comercial este propus cu regim de înălțime P+2E și va avea înălțimea de 12 m la cornișă. Acest regim de înălțime este conform Cap 3, art 22 a Regulamentului de Urbanism a Mun. Arad pt. U.T.R. 28.

4.5 Modul de utilizare a terenului

Suprafețele construite, construite-desfășurate și utile, precum și indicatorii tehnici propuși pentru parcare supraetajată P+4E sunt:

Suprafața de teren aferentă obiectivului de investiție: $S_{\text{teren}} = 1.040 \text{ mp}$

Suprafața construită $S_C = 365 \text{ mp}$

Suprafața construită desfășurată $S_{CD} = 1.195 \text{ mp}$

Suprafața utilă $S_U = 1.002 \text{ mp}$

$S_C \text{ parter} = 365 \text{ mp}$

$S_C \text{ etaj 1} = 415 \text{ mp}$

$S_C \text{ etaj 2} = 415 \text{ mp}$

INDICATORI DE PARCELĂ:

Situația propusă:

- procentul de ocupare a terenului
- POT. maxim = 40,0% în zona studiată conform Cap 3, art 24 a Regulamentului de Urbanism a Mun. Arad pt. U.T.R. 28

$$POT_{\text{propus}} = (S_c / S_T) \% = (365 / 1040) = 0,7471 = 35,09\%$$

- coeficientul de utilizare a terenului
- CUT. maxim = nenormat

$$CUT = (S_{CO} / S_T) = (1.195 / 1.040) = 1,149$$

4.6. Bilanț teritorial aferent suprafeței de teren din zona studiată

În cadrul parcelei construite de teren pe care urmează să fie construit, suprafața având diverse destinații sunt repartizate astfel:

OBIECT DE INVESTIȚIE		Sc mp	Scd mp	Steren mp	POT %	CUT
EXISTENT	intravilan viran	0	0	1040	0,00	0,00
PROPOS	spațiu comercial instalații sanitare P+2E	365	1195	1040	35,09	1,149

BILANȚ TERITORIAL		existent		propus	
		ha	%	ha	%
1	Locuințe și funcțiuni complementare existente și propuse	13,4900	49,41	12,4500	45,60

2	Clădiri existente de interes public (comerț, servicii, sedii firmă)	0,4600	16,85	0,4600	16,85
3	Clădire propusă – spațiu comercial instalații sanitare P+2E	0,0000	0,00	0,0365	1,35
4	Zone verzi amenajate din domeniul public și privat	0,2210	8,09	0,2350	8,61
5	Căi de comunicare rutieră din domeniul public și privat	0,5700	20,88	0,5700	20,88
6	Căi de comunicare pietonală din domeniul public și privat	0,1300	4,77	0,1300	4,77
7	Platforme carosabile, parcaje, garaje	0,0000	0,00	0,0531	1,94
9	Suprafața zonei studiate	27,300	100,00	27,300	100,00
TOTAL GENERAL		27,300	100,00	27,300	100,00

Din totalul de 27.300 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 49,41% este locuințelor și funcțiilor complementare, cca. 16,85% este aferentă serviciilor și comerțului, cca. 8,09% este aferentă zonelor verzi din domeniul public și privat, cca. 20,88% este aferentă căilor de comunicare rutieră din domeniul public și privat și cca. 4,77 % este aferentă căilor de comunicare pietonală din domeniul public și privat.

4.7. Echiparea tehnico- edilitară

4.7.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a clădirii se va realiza printr-un printr-un racord la rețeaua de distribuție a apei potabile aflată la limita de est a amplasamentului, în baza contractului cu furnizorul, care va asigura necesarul pentru un consum maxim $Q_{zi, max}$ estimat = 221 l / zi și $Q_{orar, max}$ estimat = 44 l / h calculate pentru 6 lucrători.

Conducta de racord se va executa din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD-80 cu diametrul nominal de $D_n = 50$ mm, pozată subteran în săpătură deschisă, sub adâncimea de îngheț a solului. Conducta stradală poate asigura debitul și presiunea necesare pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă a obiectivului propus.

Contorizarea consumului de apă potabilă se face cu ajutorul unui apometru cu cadran umed, montaj orizontal $D_n 2''$. Apometrul va fi montat într-un cămin apometru din beton care se va executa conform STAS 6002/88 cu gabarit interior de 1,20 m x 1,50 m în care se va monta contorul de apă, încadrat de doi robineti de închidere, și conducta de ocolire, cu robinet de închidere.

Apa caldă și încălzirea construcției propuse se vor asigura local, cu ajutorul unor centrale termice ce urmează a se amplasa la fiecare nivel.

Conform normativului NP 086-2005 art.4.1, se impune echiparea construcției cu instalație de hidranți exteriori și interiori.

Conform STAS 1478/90, tabel 20, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s, ce poate fi asigurat de la rețelele stradale din zonă, prin hidranții subterani existenți.

4.7.2. Racord canal menajer

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, printr-un racord de canalizare ce va asigura $Q_{can\ zi\ max}$ estimat = 136 l / zi, din tuburi de PVC ULTRA $D_n 200$ mm, îmbinate cu mufe și inele de cauciuc, la canalizarea stradală situată pe latura de Nord. La orice schimbare de direcție și la racordarea canalizării la colectorul existent, vor fi prevăzute cu cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2455/82. Caminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă tip IV carosabil.

4.7.3. Racord canal pluvial

Apele pluviale de pe clădire vor fi colectate prin guri de scurgere de terasă și jgheaburi perimetrare, canalizate prin tuburi metalice și din polipropilenă pentru canalizare, la conductele de canalizare pluvială din incintă. Apele pluviale din curtea interioară vor fi dirijate la rigole și prin guri de scurgere la conductele de canalizare pluvială din incintă ce vor fi racordate la conducta de canalizare exterioară și va fi racordată prin tuburi din PVC

ULTRA Dn 200 mm la rețeaua de canalizare pluvială existentă pe latura de Nord, urmând să se asigure deversarea în rețeaua de canalizare a 24,54 l/s de apă pluvială.

Beneficiarul obiectivului va întreține rețeaua de canalizare în cea mai bună stare de funcționare, efectuând, atunci când este cazul, lucrările de întreținere care se impun.

4.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Instalația electrică interioară va cuprinde: instalație de iluminat general, de siguranță, prize (220 și 380 V), instalație de priză de pământ. și instalație de paratrâznet. Iluminatul exterior se va realiza numai în zona obiectivului. Se va prevedea și instalație de paratrâznet.

Pentru iluminarea platformelor de parcare se va utiliza iluminatul de tip stradal cu corpuri de iluminat montate pe pereți, iar în exteriorul clădirilor, prin fixare pe pereții clădirii.

Se prevede:

Puterea instalată	$P_i = 30\text{kW}$
Factorul de cerere	$K_c = 0,70$
Puterea de calcul	$P_c = 21\text{kW}$
Curentul de calcul	$I_c = 90\text{A}$

Pentru alimentarea noului obiectiv se va realiza un brașament trifazat subteran , cu un cablu tip ACYAbY 3X70+35 mm², care va fi racordat la rețeaua stradală de joasă tensiune existentă pe latura de Nord. Lungimea estimată a brașamentului: 15ml.

4.7.5. Telecomunicații

Noul obiectiv se va conecta la rețeaua existentă subterană pe latura de nord.

4.7.6. Instalații termice

Încălzirea și apa caldă menajeră pentru imobilul propus se va realiza cu ajutorul 3 centrale termice cu tiraj forțat, de capacitate mai mică, fiecare deserving câte un nivel al clădirii. Instalația de încălzire se realiza în circuit forțat și prevăzut cu distribuție pe fiecare palier, iar pe palier cu distribuție pe fiecare încăpere. Această montare este economică și permite intervenții la instalație fără greutate. Apa caldă menajeră la vesiare și grupurile

sanitare va fi asigurată de aceleași centrale termice. Pentru perioada de vară confortul termic se asigură cu instalații de climatizare, ce vor fi amplasate pe fațada dinspre curtea interioară.

4.7.7. Alimentarea cu gaze naturale

Incinta studiată este racordată la rețeaua de gaz de joasă presiune existentă pe Calea Radnei. Racordul existent are debitul și presiunea necesare pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale a obiectivului propus.

4.8 Drumuri și sistematizare verticală

Accesul în incinta studiată se va realiza de pe Calea Radnei prin accesul auto prevăzut la parterul clădirii. Acesta este astfel dimensionat încât să permită accesul la parcare din spatele lotului, aprovizionarea imobilului, dar și intervenția în caz de necesitate a echipajelor de pompieri.

Pe zona afectată de spațiul comercial, carosabilul, trotuarele existente se vor reface.

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal drumurile se vor proiecta ca și stăzi de categoria a IV-a .

Structura rutieră pentru drumul de racord va fi una de tip semirigid având în alcătuire un strat de balast stabilizat cu ciment.

După terminarea umlurilor cu pamant înaintea realizării stratului de fundație din balast se va așterne un strat izolator din nisip în grosime de 10cm. Modulul de elasticitate dinamic la nivelul acestui strat va trebui să fie de 100Mpa.

Zonele verzi se vor realiza cu completare de teren vegetal în grosime variabilă .

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin guri de scurgere amplasate în carosabil.

În parcare propusă circulația se va proiecta astfel încât să se asigure condiții de siguranță și confort pentru autoturisme, prin crearea unui carosabil de 5,00m lățime, care să asigure desfășurarea circulației auto. Se vor amenaja 18 locuri de parcare dispuse perpendicular.

Pe perioada execuției lucrărilor constructorul va lua măsurile de semnalizarea punctului de lucru conform Ordinului MT/MI 1124/411/2000.

După terminarea lucrărilor la carosabil, respectiv în clădire se va realiza semnalizarea rutieră conform normelor în vigoare.

5.CONCLUZII

Amplasarea obiectivului în această zonă a orașului este oportună deoarece atât prin aspect cât și ca funcțiune completează fondul construit din această zonă a municipiului.

Spațiul comercial P+2E modern va deține cca. 18 de locuri pentru parcare clienți, angajați și aprovizionare în incinta proprie, fără a deranja contextul urban. Amplasarea acesteia în această zonă a orașului este oportună atât prin aspect cât și ca funcțiune deoarece construcția propusă, va asigura prezentarea într-un magazine specializat și deservit de personal competent a articolelor pentru instalații sanitare în vederea comercializării și satisfacerii comenzilor de asemenea produse; efectiv locuri de muncă pentru aproximativ 6 persoane din Arad sau împrejurimi, plus indirect pentru încă aproximativ zece de persoane, prin activitățile conexe; participarea la dezvoltarea generală a comerțului și industriei din jud. Arad și din România.

Amplasamentul obiectivului analizat este situat adiacent unei importante căi de acces în Arad, respectiv dinspre DN 7 București (Deva) - Arad. Această arteră asigură și accesul între zona de Est și celelalte cartiere a municipiului, obiectivul fiind amplasat și în apropierea șoselei de centură a orașului având astfel asigurată accesibilitate pentru aprovizionare și clientelă fără a contribui la aglomerarea circulației în zona centrală a orașului. Totodată v-a deservi un mare cartier al municipiului, Micălca.

Obiectivul propus se va realiza la standarde europene, folosindu-se materiale de construcție și finisaje moderne. Investitorul va asigura menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcției a nivelului cerințelor de calitate impuse de aceste standarde și cu respectarea actelor normative emise de organele administrației centrale și locale privind normele de protecție a mediului, a normelor de igienă și sănătate publică, a normelor metodologice privind autorizarea funcționării

Prin construirea sediului de firmă se va ameliora aspectul general al zonei. Construcția propusă se va evidenția prin formă, volum, cromatică, materiale folosite, va îmbogați și diversifica vizual zona studiată.

Construcția propusă nu se va amplasa în proximitatea construcțiilor existente, nu le va afecta și nu se va interveni asupra acestora. Condițiile impuse prin regulamentele locale de urbanism sunt respectate în totalitate în cazul de față.

După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și executarea obiectivului. Prin proiectul tehnic se va detalia atât soluția constructivă pentru spațiul comercial P + 2E cât și accesele și amenajările exterioare.

Întocmit:

arh. Corina Maria Pat





- LEGENDA
- STALP
 - STALP
 - HIDRANT
 - CAMIN TERMOFICARE
 - CAMIN TELEFON
 - STALP
 - STALP
 - RIGOLA
 - CAMIN APA
 - CISMEA
 - CAPAC FONTA GAZE
 - AERISIRE GAZE
 - CAMIN DE VISITARE CANAL
 - CAMIN NERELEVAT



PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+2E

MUN. ARAD, CALEA RADNEI NR.246B
BENEFICIAR: S.C."INSTALPLUS "S.R.L
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE



- LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE St=27 300mp
 - LIMITA TERENULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR PROPUSE
 - CONTUR INDICATIV AL CLĂDIRILOR EXISTENTE
 - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE, MENTINUTE
 - SERVICII, COMERT, SEDII FIRMA, INVATAMANT (GRADINITA)
 - CLĂDIRI PROPUSE - SPAȚIU COMERCIAL P+2E- INSTALAȚII SANITARE
 - COPERTINA
 - ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT
 - CĂI DE COMUNICARE RUTIERĂ DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
 - CĂI DE COMUNICARE PIETONALĂ DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT
 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT
 - ➔ ACCES AUTO, SENSURI CIRCULAȚIE
 - ➔ ACCES PIETONAL

OBIECTIV DE INVESTIȚIE	Sc mp	Scd mp	S teren mp	POT	CUT
EXISTENT	0	0	1040	0,00%	0,00
PROPOS	365	1195	1040	35,09%	1,149

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	ha	%	ha	%
1 LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE	13,4900	49,41	12,4500	45,60
2 SERVICII, COMERT, SEDII FIRMA, INVATAMANT (GRADINITA)	0,4600	16,85	0,4600	16,85
3 CLĂDIRI PROPUSE - P+2E - SPAȚIU COMERCIAL INSTALAȚII SANITARE	0,0000	0,00	0,0365	1,35
4 ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT	0,2210	8,09	0,2350	8,61
5 CĂI DE COMUNICARE RUTIERĂ DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI	0,5700	20,88	0,5700	20,88
6 CĂI DE COMUNICARE PIETONALĂ DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT	0,1300	4,77	0,1300	4,77
7 PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, GARAJE	0,0000	0,00	0,0531	1,94
8 SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE	27,300	100,00	27,300	100,00
9 TOTAL	27,300	100,00	27,300	100,00

	BENEFICIAR DENUMIRE PROIECT	S.C. "INSTALPLUS" S.R.L. PUD - Construire spațiu comercial P+2E - instalații sanitare Arad, Calea Radnei nr. 246 B	PR NR 25205/ FA23 PUD
SEP 1998/01 PROIECT AT	2 ^o Cor 18/181	SC 500 10v 2007	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
			02 A