

**F O A I E D E C A P Ă T**

<b>Beneficiar:</b>	<b>GEORGESCU DAN GABRIEL ȘI BUTCOVAN MARIA VIORICA</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>P.U.D - PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>MUN. ARAD, STR.COLONIA VECHĂ FN , JUD. ARAD</b>
<b>Denumire proiect:</b>	<b>CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>S.C. "FIRMA 9" S.R.L., TEL.212990</b>
<b>Proiect nr.:</b>	<b>59/2005</b>
<b>Constructor:</b>	<b>Firme de construcții autorizate</b>

# FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ARHITECTURĂ

Arh. Corina Maria Pat

C. INSTALAȚII

Ing. Ciorțea Adrian

D. STUDIU GEOTEHNIC

SC ATELIER A SRL

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

1	FOAIE DE CAPĂT	1
2	FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	2
3	BORDEROUL VOLUMULUI	3
4	CERTIFICAT DE URBANISM	4
5	EXTRAS CF	
6	AVIZE REȚELE	
7	AVIZ APĂ – CANAL	
8	AVIZ ELECTRICA	
9	AVIZ DISTRIGAZ NORD	
10	AVIZ APĂRARE CIVILĂ	
11	AVIZ SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	

## B. MEMORIU GENERAL

1	ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI; OBIECTUL LUCRĂRII	05
2	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	06
2.1	CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE	06
2.2	CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D	
3	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	06
3.1	FOLOSINȚA TERENULUI, REGIM ECONOMIC, REGIM JURIDIC, REGIM TEHNIC	
3.2	VECINĂTĂȚI, LIMITE, ACCESIBILITATE	07
3.3	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	07
3.4	ANALIZA GEOTEHNICA	07
3.5	CAILE DE COMUNICAȚIE	08
3.5	ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ	08
3.6.1	ALIMENTAREA CU APĂ	08
3.6.2	CANALIZAREA MENAJERĂ	08
3.6.3	CANALIZAREA PLUVIALĂ	08
3.6.4	ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	08
3.6.5	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	08
3.6.6	TELECOMUNICAȚII	08
3.6.7	INSTALAȚII TERMICE	08

## C. REGLEMENTARI

4.1	ELEMENTE DE BAZA	08
4.1.1	DETERMINAREA CONFIGURATIEI GEOMETRICE SI A SUPRAFETEI NECESARE DE TEREN PENTRU CONSTRUCTII	08
4.1.2	LUCRARI DE CONSTRUCTIE PROPUSE A FI REALIZATE, ORGANIZAREA TERENULUI	09
4.2	PRINCIPALII PARAMETRII TEHNICI	09
4.3	REGIMUL DE ALINIERE A COSTRUCȚIILOR	10
4.4	REGIMUL DE INALȚIME	10
4.5	MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI	10
4.6	BILANȚ TERITORIAL AFERNT SUPRAFETEI DE TEREN DIN ZONA STUDIATĂ	11
4.7	ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ	11
4.7.1	ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ	11
4.7.2	RACORD CANAL MENAJER	12
4.7.3	RACORD CANAL PLUVIAL	12
4.7.4	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	12
4.7.5	TELECOMUNICAȚII	12
4.7.6	INSTALAȚII TERMICE	12
4.7.7	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	12
4.7.8	DRUMURI ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ	12
5.	CONCLUZII	13

## D. PIESE DESENATE

1.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01A
2.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	02A
3.	REGLEMENTĂRI EDILITARE	03A
4.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	04A
5.	RIDICARE TOPOGRAFICĂ VIZATĂ CADASTRU	05A

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar:	GEORGESCU DAN GABRIEL ȘI BUTCOVAN MARIA VIORICA
Faza de proiectare:	P.U.D - PLAN URBANISTIC DE DETALIU -
Amplasament:	MUN. ARAD, STR.COLONIA VECHÉ FN, JUD. ARAD
Denumire proiect:	CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ
Proiectant:	S.C. "FIRMA 9" S.R.L., TEL.212990
Proiect nr.:	59/2005

#### 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 sediu de firmă P+2E și amenajarea terenului aferent, situat în intravilanul municipiului Arad, cartierul Aradul Nou, pe str. Colonia Veche FN, în vederea aprobării de către Consiliul Local al municipiului Arad. Prin această documentație se stabilesc condițiile de 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.

Construcția propusă va avea o arhitectură modernă, iar 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.

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, responsabilității, regulamente, proceduri și mijloace, care concurează la realizarea calității construcțiilor în toate etapele de concepere, realizare, exploatare și postutilizare a acestora.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații 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.49.

Subzona funcțională în care se găsește amplasamentul studiat este Ispr49, fiind subzonă cu pt. prestări de servicii. Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zone de servicii și comerciale este POT=85%, iar coeficientul de utilizare a terenului CUT este nenormat. Regimul de înălțime prevăzut în zonă este P, P+1, P+2

Subzonele învecinate amplasamentului sunt:

Isco49 - subzonă cu construcții comerciale;

Pp49 – subzonă de parcuri;

LMU48b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

Conform regulamentului de urbanism, utilizările permise cu condiții în această zonă sunt:

- construcții de locuit, spații comerciale și prestări servicii; Se impune elaborare PUD

Interdicții temporare: până la elaborare PUD

Interdicții permanente: unități industriale și de depozitare.

### **2.2 Concluzii din documentații 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. Folosința terenului, regim economic, regim juridic, regim tehnic**

Zona studiată prin prezenta documentație P.U.D în suprafață de 5.900mp, este situată în intravilanul municipiului Arad, cartier Aradul Nou, str. Colonia Veche FN.

Terenul destinat construirii sediului de firmă este paralel cu str. Colonia Veche FN, are o dreptunghiulară cu laturile de 35,66m x 15,70m, având suprafața totală de 588mp, astfel: suprafața de 176 mp înscrisă în C.F. Nr.6457 Arad nr. topo. 4327/1/140/1/1/2/1/12/3, suprafața de 198 mp, înscris în C.F. Nr.6458 Arad nr. topo. 4327/1/140/1/1/2/1/12/2 și suprafața de 184 mp, înscris în C.F. Nr.6458 Arad nr. topo. 4327/1/140/1/1/2/1/12/1.

Dreptul de proprietate asupra terenului, îl deține conform C. F. mai sus menționat Georgescu Dan Gabriel și Butcovan Maria Viorica.

Categoria de folosință a terenului, este conform extraselor de carte funciară menționate anterior, de intravilan viran. 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.

În prezent, terenul destinat construirii complexului comercial este liber de construcții.

Indicatorii tehnici pentru amplasamentul studiat sunt:

- procentul de ocupare a terenului

$$POT = (S_C / S_T)\% = 0/588 = 0 \%$$

- coeficientul de utilizare a terenului

$$CUT = (S_{CD} / S_T)\% = 0/588 = 0,00$$

### **3.2. Vecinătăți, limite, accesibilitate**

Terenul destinat construirii sediului de firmă este paralel cu str. Colonia Veche FN, are o dreptunghiulară cu laturile de 35,66m x 15,70m, având suprafața totală de 588mp.

Acesta se învecinează pe latura de est cu strada Colonia Veche, în partea de vest cu teren agricol, în partea de sud cu teren proprietate privată, iar în nord cu teren proprietate privată. Strada Colonia Veche are 2 benzi de circulație, câte una pe sens. Pe strada Colonia Veche nu se găsesc rețele edilitare (apă, canalizare pluvială și menajeră, electricitate, telefonie, gaze)

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Colonia Veche, cu care parcela studiată se învecinează la est.

### **3.2. Analiza fondului construit existent**

#### **Corpuri de clădiri existente:**

Zona luată în studiu are funcțiune mixtă respectiv:

1. comerț și producție (abator – SC BICA SRL) cu regim de înălțime P;
  - construcție provizorie, structură metalică, închideri panouri tablă
  - domeniul privat
2. construcții aferente lucrărilor agricole (cântar agricol);
  - stare tehnică mediocră, construcție durabile din cărămidă
  - domeniul privat al statului
3. construcții aferente creșterii animalelor (șopron)
  - construcție nedurabilă, structură metalică, învelitoare azbociment
  - domeniul privat

În zona studiată nu există clădiri sau situri protejate, monumente de artă sau arhitectură.

Fronturile stradale nu sunt continue iar densitatea construcțiilor este scăzută în zonă.

Din totalul de 5900mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 0,1184 ha adică 20,06% este aferentă industriei alimentare - abator, cca. 0,2170 ha adică 36,77% este aferentă zonelor verzi neamenajate din domeniul privat, cca. 0,0790 ha adică 13,40% este aferentă terenurilor agricole, cca. 0,0022 ha adică 0,37% reprezintă suprafața construcțiilor aferente unităților agricole, cca. 0,0855 ha adică 14,50% reprezintă suprafața construcțiilor aferente creșterii animalelor, cca. 0,0850 ha adică 14,40% este aferentă căilor de comunicare rutieră din domeniul public al statului și cca. 0,0030 ha adică 0,50% este aferentă platformelor betonate (sau dalaj) din domeniul public și privat.

Parametrii seismici caracteristici zonei: zona seismică de calcul D, cu  $k_s=0,16$  și  $T_c=1,0s$

### **3.4. Analiza geotehnică**

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, s-a întocmit un studiu geotehnic de detaliu.

Pentru stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, a fost executat un foraj.

Dintre concluziile și recomandările ce se desprind din studiul geotehnic efectuat, menționăm:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș;

- stratificația terenului constă din: umpluturi și pământ vegetal negru până la adâncimea de 1,00m, după care urmează până la adâncimea de 3,60m un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, iar până în baza forajului, s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui, saturat de îndesare medie.

- se apreciază un nivel maxim posibil pentru apa freatică de 1,4m față de nivel teren actual. Apa freatică nu prezintă nici un fel de agresivitate.

- presiunea convențională de calcul a terenului de fundare se va considera  $B=1,00m$  și adâncimile indicate, iar la încărcări din gruparea fundamentală  $P_{conv}=210Kpa$ .

- soluția de fundare propusă este fundarea directă, la adâncimea de 1,2m față de nivelul teren actual.

Vezi documentație geotehnică anexată. Documentația cu nr.609/2005 a fost elaborată de SC "ATELIER A" SRL

### **3.5. Căile de comunicație**

În perimetrul zonei studiate, se găsesc următoarele străzi publice:

1. Strada Colonia Veche - este o arteră secundară a tramei stradale a mun.Arad, drum public de importanță redusă. Această stradă în prezent este un drum de categoria a IV-a cu 2 benzi, câte o bandă pe sensul de circulație. Strada este pietruită pe anumite porțiuni, și nu are pietonale.

### **3.6. Echiparea tehnico-edilitară - Situație existentă**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

Pe str. Colonia Veche nu există rețea de apă potabilă.

#### **3.6.2. Canalizarea menajeră**

În prezent pe str. Colonia Veche există un colector menajer stradal, având diametrul nominal de Dn 300 mm. Acesta e realizat din tuburi de ciment.

#### **3.6.3. Canalizarea pluvială**

Pe str. Colonia Veche nu există rețea de canalizare pluvială.

#### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

În apropierea amplasamentului propus pentru noul obiectiv se găsește următoarea linie electrică:  
- o linie electrică aeriană LEA JT

#### **3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Pe str. Colonia Veche nu există rețea de gaze naturale.

#### **3.6.6. Telecomunicații**

Pe str. Colonia Veche FN nu există în prezent o rețea telefonică urbană subterană.

#### **3.6.7. Instalații termice**

În zona studiată nu există rețea centralizată de furnizare a agentului termic, respectiv rețele de apă fierbinte (primar) sau apă caldă (secundar) pentru a fi posibilă racordarea la acestea în vederea asigurării energiei termice necesare.

## **4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

### **4.1. Elemente de bază**

#### **4.1.1 Determinarea configurației geometrice și a suprafeței necesare de teren pentru construcții**

Obiectul prezentei teme de proiectare este realizarea documentațiilor de urbanism necesare amplasării unui singur obiectiv și anume: **sediu firmă** cu regim de înălțime P+2E în Arad, str. Colonia Veche FN, precum și amenajarea terenului aferent.

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



#### **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 construibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investiție (sediul firmă), se propun următoarele categorii de lucrări:

- a). Sistematizarea verticală a terenului; Cota terenului sistematizat propus pentru sediul de firmă se va corela cu cota platformelor exterioare existente, iar nivelulmentul pe amplasament se va stabili exact la următoarele faze de proiectare.
- b). Realizarea accesului auto și pietonal, a trotuarului pt. pietoni, care în prezent nu este materializat, racordarea la cele existente;
- c). Construirea sediului de firmă ;
- d). Realizarea branșamente și racordurilor la rețelele edilitare (apă, canalizare menajeră și pluvială, electricitate, gaz);
- e). Realizarea amenajărilor exterioare, respectiv: instalații exterioare de iluminat, supraveghere, semnalizare;
- f). Amenajarea spațiilor verzi; parcare auto pt. 3 +1 mașini.

#### **4.2. Principalii parametri tehnici**

##### **a). Regim juridic**

Terenul pe care se propune realizarea complexului comercial este situat loc. Arad, cartier Aradul Nou, str. Colonia Veche FN având suprafața de 558 mp, având suprafața totală de 588mp, astfel: suprafața de 176 mp înscrisă în C.F. Nr.6457 Arad nr. topo. 4327/1/140/1/1/2/1/12/3, suprafața de 198 mp, înscris în C.F. Nr.6458 Arad nr. topo. 4327/1/140/1/1/2/1/12/2 și suprafața de 184 mp, înscris în C.F. Nr.6458 Arad nr. topo. 4327/1/140/1/1/2/1/12/1.

**b).Folosința actuală:** intravilan viran

**c). Dreptul de proprietate:** asupra terenului, îl deține conform C. F. mai sus menționat Georgescu Dan Gabriel și Butcovan Maria Viorica.

**d). Servituți:** Terenul amplasat pe str. Colonia Veche FN, înscris în CF mai sus menționate, este liber de sarcini.

##### **e). Regim tehnic – parametri tehnici ai construcției propuse**

- clasa de importanță a construcției: IV
- categoria de importanță a construcției: D
- gradul de siguranță la foc: II
- înălțime la cornișă (atic): 8m
- înălțimea maximă: 12m
- regim de înălțime: P+2E
- suprafața construită: 100mp
- suprafața construită desfășurată: 300mp
- rezistența și stabilitatea:

- soluția constructivă precum și materialele de construcție și finisaje vor fi stabilite la faza PAC, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, cu privire la realizarea și menținerea pe întreaga perioadă de exploatare a cerințelor de rezistență și exploatare, potrivit reglementărilor în vigoare.

##### **- componentă:**

- la parter se vor amenaja hol acces, circulație verticală, grup sanitar, 2 birouri și spațiu tehnic (centrală termică);
- la etajul 1 vor fi 2 birouri, hol acces, oficiu, circulație verticală, grup sanitar;
- la etajul 2 se va amenaja un apartament de serviciu compus din: hol acces, circulație verticală, grup sanitar, o bucătărie și două dormitoare.

- **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. Instalațiile de evacuare a apelor includ separatoare de

grăsimi. Centrala termică va fi prevăzută cu coș de fum pt. dispersia gazelor în atmosferă, care va depăși cu 1m înălțimea maximă a clădirii. 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.

- **apărare civilă:** Suprafața construită desfășurată este mai mică de 300mp

- **PSI:** dotările pentru stingerea incendiilor se vor realiza conform scenariului de siguranță la foc ce se va elabora la faza PAC. 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.

#### **4.3. Regimul de aliniere a construcțiilor**

Terenul destinat realizării complexului comercial are formă dreptunghilară, cu laturile lungi perpendiculare cu str. Colonia Veche, cu lungimea de: 35,66m x 15,70m.

Construcția propusă va avea formă dreptunghiulară, cu laturile de 12,45 x 8,00m, și va fi amplasată cu latura mică paralelă cu str. Colonia Veche.

Distanțele minime ale construcției propuse față de aliniamentele existente (limita de proprietate, față de domeniul public) sunt:

- spre nord (limita de propr. zone verzi neamenajate din domeniul privat) = 7.10m
- spre est (spre str. Colonia Veche)= 10m până la strada
- spre sud (limita de propr. cu teren privat)= 0,6 m
- spre vest (limita de propr. cu teren agricol) = 12,95m

#### **4.4 Regimul de înălțime**

Complexul comercialul propus are regimul de înălțime parter + 2 etaje , având înălțimea la cornișă de 8m, iar înălțimea maximă de 12m.

#### **4.5 Modul de utilizare a terenului**

Suprafețele construite, construite-desfășurate și utile, precum și indicatorii tehnici propuși pentru sediul de firmă P+2E sunt:

Suprafața de teren aferentă obiectivului de investiție:  $S_{\text{teren}} = 558\text{mp}$

Suprafața construită:  $S_C = 100\text{ mp}$

Suprafața construită desfășurată:  $S_{CD} = 300\text{ mp}$

Suprafața utilă:  $S_U = 240\text{ mp}$

$S_C \text{ parter} = 100\text{ mp}$

$S_C \text{ etaj1} = 100\text{ mp}$

$S_C \text{ etaj2} = 100\text{ mp}$

#### **Indicatori de parcelă propuși**

##### **a) Procentul de ocupare a terenului P.O.T.:**

P.O.T. maxim = 85,0% (pt. zone comerciale)

**POT propus** =  $(S_C / S_T) \% = (100/558) = 0,1792 = \mathbf{17,00\%}$

**POT maxim** = **85%** (zonă comercială)

##### **b) Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.:**

**CUTpropus** =  $(S_{CD} / S_T) = (300/558) = \mathbf{0,5376}$

**CUTmaxim** = nenormat

#### **4.6. Bilanț teritorial aferent suprafeței de teren din zona studiată**

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

<b>Amenajare teren sediu firmă</b>		<b>mp</b>	<b>%</b>
1.	Arie construită sediu firmă	100	17,00
2.	Parcare + accese	148	25,17
3.	Spații verzi	340	57,83
	<b>TOTAL</b>	<b>588</b>	<b>100</b>

BILANȚ TERITORIAL		existent		propus	
		ha	%	ha	%
1	Zonă aferentă industriei alimentare - abator	0,1184	20,06	0,1184	20,06
2	Zonă verde neamenajată din domeniul privat	0,2170	36,77	0,1610	27,28
3	Clădire propusă - Sediul firmă P+2E	0	0	0,0100	1,70
4	Zonă spații verzi amenajate din domeniul public și privat	0	0	0,0340	5,80
5	Zonă terenuri agricole în intravilan	0,0790	13,40	0,0790	13,40
6	Zonă construcții aferente unităților agricole	0,0022	0,37	0,0022	0,37
7	Zonă construcții aferente creșterii animalelor	0,0855	14,50	0,0855	14,50
8	Căi de comunicare rutieră din domeniul public și privat	0,0850	14,40	0,0594	10,06
9	Căi de comunicare pietonală din domeniul public și privat	0	0	0,0256	4,33
10	Platforme betonate(sau dalaj) din domeniul public și privat	0,0030	0,50	0,0150	2,50
11	Suprafața zonei studiate	0,5900		0,5900	
12	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,5900</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5900</b>	<b>100,00</b>

#### **4.7. Echiparea tehnico- edilitară**

##### **4.7.1. Alimentarea cu apă potabilă**

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare montate în clădire se poate realiza de la conducta de apă potabilă existentă din PVC Dn 110mm, situată pe latura nord estică a străzii Colonia Veche, de unde este racordat și abatorul afla în vecinătate. Alimentarea cu apă a obiectivului se va asigura printr-un bransament Dn.75 mm, care se va realiza din țevă din polietilenă PE HD 100, de la rețeaua de apă existentă în zonă. Pentru realizarea bransamentului ce va alimenta sediul de firmă se va realiza o subtraversare a str. Colonia Veche.

Contorizarea consumului de apă potabilă se va face cu ajutorul unui apometru cu cadran umed, montaj orizontal Dn2 “

Apometrul va fi montat într-un cămin apometru din beton, prevăzut cu ramă și capac din fontă și amplasat în incintă imediat după limita de proprietate.

#### **4.7.2. Racord canal menajer**

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, printr-un racord de canalizare din tuburi de PVC ULTRA Dn 200mm, la canalizarea stradală din partea nord-estică a amplasamentului.

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire se face gravitațional, la colectorul menajer existent pe str. Colonia Veche.

Racordul canal va fi realizat din tuburi de PVC ULTRA Dn 200mm, îmbinate cu mufe și inele de cauciuc. La orice schimbare de direcție și la racordarea canalizării la colectorul existent, vor fi prevăzute cu cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82.

Căminele 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, canalizate prin tuburi din polipropilenă pentru canalizare și vor fi deversate în spațiul verde.

#### **4.7.4. Alimentarea cu energie electrică**

Pentru alimentarea noului obiectiv se propune realizarea unui brașament aerian, care va fi racordat la linia electrică aeriană LEA JT existentă în zonă. Lungimea brașamentului: 55m. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face un studiu de soluție.

Calculul puterii instalate precum și soluția de bransare la rețeaua de energie electrică se vor rezolva la faza de proiect tehnic.

#### **4.7.5. Telecomunicații**

Pentru telefonizarea noului obiectiv și datorită faptului că în zonă nu există rețea de telefonie fixă, se va apela la operatori de telefonie mobilă.

#### **4.7.6. Instalații termice**

Având în vedere cele arătate la situația existentă, pentru alimentarea cu caldură și apă caldă menajeră a sediului de firmă se va realiza o centrală termică proprie ce va fi amplasată la parterul clădirii și care va funcționa pe combustibil lichid până la extinderea rețelei de gaze naturale de joasă presiune în această zonă a municipiului.

#### **4.7.7. Alimentarea cu gaze naturale**

În prezent nu există rețea de distribuție a gazelor naturale în zona studiată.

#### **4.8 Drumuri și sistematizare verticală**

Strada Colonia Veche este o arteră secundară a tramei stradale a mun.Arad, drum public de importanță redusă. Această stradă în prezent este un drum de categoria a IV-a cu 2 benzi, câte o bandă pe sensul de circulație. Strada este pietruită pe anumite porțiuni, și nu are pietonale.

**Lucrările de drumuri se referă la :**

- amenajarea accesului auto și pietonal din strada Colonia Veche;

#### **5. CONCLUZII**

Dezvoltarea continuă a orașului duce la o cerere tot mai mare de spații pentru comerț, servicii, birouri. Sediul de firmă propus se va realiza la standarde europene, folosindu-se materiale de construcție și finisaje moderne.

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. 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.

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 sediu firmă P+2E cât și accesele și amenajările exterioare.

Întocmit:

Arh. Corina Maria Pat

# FPUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ P+2E

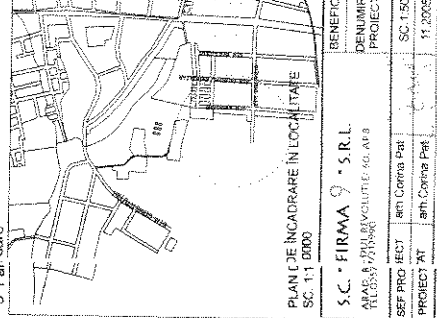
MUN. ARAD, STR. COLONIA VECHĂ FN

## 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE SI E=6,900mp
- LIMITA TERENULUI AFERENT CONSTRUCȚIEI PROPUSE
- CONTUR INDICATIV AL CLĂDIRILOR EXISTENTE
- ZONA AFERENTĂ INDUSTRIEI ALIMENTARE - ABATOR
- ZONĂ VERDE NEAMENAJATĂ DIN DOMENIUL PRIVAT
- CLĂDIRI PROPUSE - SEDIU FIRMĂ
- ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT
- ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN ÎNTRAVILAN
- ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE UNITĂȚILOR AGRICOLE
- ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE CRESTERII ANIMALELOR
- CĂI DE COMUNICARE RUTIERĂ DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- CĂI DE COMUNICARE PIETONALĂ DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- PLATFORME BETONATE (SAU DALAJ) DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

- 1 Punct de lucru - societate comercială
- 2 S.C.: BICA S.R.L.
- 3 Căi țer
- 4 Piel formă beton
- 5 Pâr care



OBIECTIV DE INVESTIȚIE	Sc	S	S	POT	CUT	procent	
						Sc	procent
EXISTENT TEREN URBAN	0	0	0	0	0,00%	0,00	
PROPOUS - SEDIU FIRMĂ P+2E	100	300	558	17,92%	53,76		
<b>BILANT TERITORIAL</b>							
<b>ZONA AFERENTĂ INDUSTRIEI ALIMENTARE</b>							
1 ABATOR	0,1184	20,06	0,1164	20,06			
2 ZONA VERDE NEAMENAJATĂ DIN DOMENIUL PRIVAT	0,1170	36,77	0,1610	27,28			
3 CLĂDIRI PROPUSE - SEDIU FIRMĂ P+2E	0	0	0,01008	1,70			
ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT	0	0	0,03049	5,80			
4 TERENURI AGRICOLE ÎN ÎNTRAVILAN	0,0780	13,40	0,07509	13,40			
5 ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE UNITĂȚILOR AGRICOLE	0,0022	0,37	0,0022	0,37			
6 ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE CRESTERII ANIMALELOR	0,0855	14,50	0,0855	14,50			
7 CĂI DE COMUNICARE RUTIERĂ DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI	0,0300	14,40	0,0654	10,05			
8 CĂI DE COMUNICARE PIETONALĂ DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT	0	0	0,0226	4,33			
9 PLATFORME BETONATE (SAU DALAJ) DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT	0,0030	0,50	0,0153	2,50			
10 TERENURI NEAMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT	0,5500	0,00	0,5500	0,00			
11 ÎMPREJURĂ ZONEI STUDIATE	0,5500	0,00	0,5500	0,00			
12 TOTAL	0,9500	100,00%	0,9500	100,00%			

BENEFICIAR	Georgescu Dan și Bucovart Maria	PR. NR.	58/2005
DENUMIRE PROIECT	Construire sediu firmă P+2E - Arad, str. Colonia Veche FN	faza	PUD
SC: 1:500		REGLEMENTĂRI URBANISTICE	02 A
SC: 1:500			
11.2005			