

# FIRMA 9

Arad, b-dul Revoluției, nr. 60, et. 1, ap. 8, tel. 0357/80.94.80, CUI 14711364,  
J02/508/02

---

## FOAIE DE CAPĂT

<b>Beneficiar:</b>	<b>S.C. TÂRGURI, OBOARE ȘI PIETE S.A.</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>P.U.D - PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>MUN. ARAD, ALEEA ROMANȚEI</b>
<b>Denumire proiect:</b>	<b>AMENAJARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ GRĂDIȘTE</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>S.C. "FIRMA 9" S.R.L., TEL.0357/809480 ARAD, B-DUL REVOLȚIEI 60, ET.1. AP.8</b>
<b>Proiect nr.:</b>	<b>83/2006</b>

# FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ARHITECTURĂ

Arh. Corina Maria Pat

C. INSTALAȚII

Ing. Ciorțea Adrian

D. STUDIU GEOTEHNIC  
SC ATELIER A SRL

Ing. Toma Alexandru

# 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	5
6	AVIZE	6

## 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 FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	06
3.1	FOLOSINȚA TERENULUI, REGIM ECONOMIC, REGIM JURIDIC, REGIM TEHNIC	06
3.2	VECINĂȚĂȚI, LIMITE, ACCESIBILITATE	06
3.3	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	06
3.4	ANALIZA GEOTEHNICA	07
3.5	CAILE DE COMUNICAȚIE	08
3.5	ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ	08
3.6.1	ALIMENTAREA CU APĂ	08
3.5.2	CANALIZAREA MENAJERĂ	08
3.5.3	CANALIZAREA PLUVIALĂ	08
3.5.4	ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	08
3.5.5	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	09
3.5.6	TELECOMUNICAȚII	09
3.5.7	INSTALAȚII TERMICE	09

## C. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1	ELEMENTE DE BAZA	09
4.1.1	DETERMINAREA CONFIGURAȚIEI GEOMETRICE SI A SUPRAFETEI NECESARE DE TEREN PENTRU CONSTRUCTII	09
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 CONSTRUCȚIILOR	11
4.4	REGIMUL DE INALȚIME	11
4.5	MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI	12
4.6	BILANȚ TERITORIAL AFERENT SUPRAFEȚEI DE TEREN DIN ZONA STUDIATĂ	12
4.7	ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ	13
4.7.1	ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ	13
4.7.2	RACORD CANAL MENAJER	13
4.7.3	RACORD CANAL PLUVIAL	13
4.7.4	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	13
4.7.5	TELECOMUNICAȚII	13
4.7.6	INSTALAȚII TERMICE	14
4.7.7	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	14
4.7.8	DRUMURI ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ	14
5.	CONCLUZII	14

#### D. PIESE DESENATE

1	RIDICARE TOPOGRAFICĂ VIZATĂ CADASTRU	00A
2	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01A
3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	02A
4	REGLEMENTĂRI EDILITARE	03A
5	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	04A

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar:	S.C. TÂRGURI, PIETE ȘI OBOARE S.A.
Faza de proiectare:	P.U.D - PLAN URBANISTIC DE DETALIU -
Amplasament:	MUN. ARAD, ALEEA ROMANȚEI
Denumire proiect:	AMENAJARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ GRĂDIȘTE
Proiectant:	S.C. "FIRMA 9" S.R.L., TEL.0357/809480
Proiect nr.:	83/07.2006

#### 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 amenajare piață agroalimentară Grădiște, situat în intravilanul municipiului Arad, pe Aleea Romanței, 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 amenajărilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului, și de vecinătățile existente.

Dezvoltarea continuă a orașului duce la o cerere tot mai mare de spații pentru comerț, servicii, birouri. În imediata vecinătate a amplasamentului studiat își desfășoară activitatea mai multe societăți comerciale în spații situate la parterul clădirilor de locuit existente.

În prezent, la adresa mai sus menționată se află o alee pietonală pe care în timp, datorită prezenței a 4 gherete construcții provizorii, s-a dezvoltat o mică piață, care la ora actuală funcționează în condiții precare. Comerțul se desfășoară la câteva tarabe și direct pe asfalt. Nu există sursă de apă potabilă și nici grupuri sanitare.

Cartierul Grădiște este unul dintre cartierele importante ale municipiului Arad și la ora actuală nu posedă o piață agroalimentară proprie, locuitorii fiind nevoiți să străbată distanțe mari pentru a se aproviziona. Locația descrisă mai sus, în afara dimensiunilor reduse, este oportună realizării unei piețe, fiind situată în dreptul stației de tramvai, aproape de accesul în cartier, în vecinătatea bisericii și a mai multor spații comerciale. Un alt factor important este „memoria locului”, respectiv faptul că de mai multă vreme se desfășoară în zonă comerț. Se menționează faptul că autoritățile locale au încercat amenajarea unei piețe agroalimentare în piața Carpați din același cartier, însă datorită lipsei unui istoric comercial în zonă, piața nu a fost viabilă.

Se dorește amenajarea unei mici piețe agroalimentare pe această alee pietonală, ce va consta în următoarele: realizarea unui sistem de copertine unitar, pt. ca activitatea de comercializare a produselor alimentare să se poată desfășura în orice condiții climatice. Se va realiza un mic corp administrativ care să adăpostească birouri și grupuri sanitare. Se va asigura sursă de apă pt. comercianți. Se va amenaja o platformă pt. depozitarea pubelelor ecologice. Se va reconfigura parcare situată în vecinătate, pt. a permite parcare a unui număr mai mare de mașini, dar să permită și efectuarea manevrelor de întoarcere.

Beneficiarul va asigura realizarea și menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcțiilor, 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**

Nu există alte documentații elaborate în zona studiată.

### **2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D**

Nu există alte documentații în zona studiată elaborate concomitent cu prezentul 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 21.700mp, este situată în intravilanul municipiului. Arad, în cartierul Grădiște.

Terenul pe care se dorește realizarea obiectivului de investiție are suprafața de 1160mp.

Terenul este inclus în „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Arad” la Secțiunea I: *Bunuri imobile, pct. „a” la nr. crt. 4 și 5*, inventar atestat prin HGR. Nr. 976/2002 confirmat prin adeverința nr.24587 din data de 13.06.2006, eliberată de Primăria Municipiului Arad – Serviciul Administrare Patrimoniu.

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

Terenul pe care se dorește amenajarea pieței agroalimentare Grădiște e situat la cca. 150 - 170m pe partea dreaptă a străzii Petru Rareș după trecerea podului care face legătura între zona Podgoria și cartierul Grădiște. Strada Petru Rareș un drum de categoria I cu patru benzi pentru traficul auto și două linii de tramvai, este o arteră importantă a orașului, deoarece cea mai mare parte a traficului auto înspre Oradea se realizează pe această arteră care se întinde până la ieșirea din oraș la intersecția cu șoseaua de centură a Aradului, unde se continuă cu Calea Zimandului.

Terenul pe care se dorește amenajarea pieței agroalimentare are o formă dreptunghiulară, cu lățimea de 11,90m și lungimea de 99,3m. Terenul are latura lungă perpendiculară pe prospectul străzii Petru Rareș.

Terenul se învecinează la est cu str. Petru Rareș, la vest cu continuarea Aleei Romanței, la nord terenul aflat în proprietatea Parohiei Ortodoxe Române Arad pe care se află două construcții (un lăcaș de cult și Oficiul Parohial) cu trei anexe, iar în sud cu grădinița nr. 10 și următoarele blocuri de locuințe: bl. R, bl.S.

În prezent, pe terenul studiat se află 4 gherete și câteva tarabe din beton.

### **3.3. Analiza fondului construit existent**

Fondul construit existent în zonă are o stare fizică bună. Ca și funcțiune predominantă în zonă este locuirea, blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 și locuințe individuale. La parterul blucului R, situat paralel cu str. Petru Rareș funcționează spații comerciale și alimentație publică.

Zona luată în studiu are funcțiune mixtă respectiv:

- a) locuințe individuale
  - regim de înălțime **S+P, P, P+1, P+M, S+P+1**
  - stare tehnică bună, construcții durabile din cărămidă
  - domeniul privat
  - funcțiune: locuire;
- b) blocuri de locuințe
  - regim de înălțime **P+4**
  - stare tehnică bună, construcții durabile cu structură în cadre, zidărie portantă și mixtă
  - domeniul privat
  - funcțiune: locuire și funcțiuni conexe: comerț, alimentație publică;
- c) locaș de cult – biserică ortodoxă și casă parohială
  - regim de înălțime **P și P înalt**
  - stare tehnică foarte bună, construcții durabile cu structură în cadre, zidărie portantă și mixtă
  - domeniul privat
  - funcțiune: oficiere rit de cult și locuire;
- d) grădiniță
  - cu regim de **P**
  - stare tehnică bună, construcții durabile cu structură în cadre, zidărie portantă și mixtă
  - domeniul privat
  - funcțiune: învățământ preșcolar;
- e) construcții provizorii – garaje
  - stare tehnică bună, construcții din zidărie portantă sau structură metalică+ panouri tablă
  - domeniul privat

În perimetrul studiat de 21.700mp, nu există clădiri sau situri protejate, monumente de artă sau arhitectură. Clădirile existente sunt de tip urban, alternând locuințele izolate de tip unifamilial cu locuințele colective cu regim de înălțime P+4E. Locuințele individuale au fost realizate în mare parte în perioada interbelică, iar locuințele colective au fost realizate după 1970. Fronturile stradale sunt discontinue iar densitatea construcțiilor este relativ scăzută în zonă.

Din totalul de 21.700 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 20,82% este locuințelor și funcțiilor complementare, cca. 2,48% este aferentă clădirilor existente de interes public, cca. 36,84% este aferentă zonelor verzi din domeniul public și privat, 33,22% este aferentă căilor de comunicare rutieră și pietonală 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. Documentația cu nr.680/2006 a fost elaborată de SC ATELIER A SRL.

Adâncimea de îngheț-dezghet, conform STAS 6054-77, este de 0.80 m.

Forajul geotehnic executat, a evidențiat o stratificație constituită din:

- umplutură, până la adâncimea de 1,0 m
- un pachet coeziv, constituit la început dintr-un strat argilos cafeniu gălbui, plastic vârtos, până la adâncimea de 3,6 m, iar în baza forajului, urmează un complex argilos prăfos, nisipos, cafeniu gălbui plastic consistent.

La data executării lucrărilor de investigare, nivelul hidrostatic al apei subterane a fost semnalat la adâncimea de 2,30 m. În cazul unor perioade bogate în precipitații apreciem că nivelul apei subterane

s-ar putea ridica la adâncimi de 1,30 m. Ținând cont de adâncimea la care vom recomanda fundarea viitoareii construcții, se poate considera că apa subterană nu va influența fundațiile, din punctul de vedere al agresivității față de betoane.

Pentru extinderea propusă cota de fundare va fi de 1,2m, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale acesteia. Copertinele pentru piață se vor funda la adâncimea de 1,2m.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru  $b=1,00m$  și  $D_f$  indicată este:  $P_{conv}=240kPa$ .

Înainte de turnarea betonului, terenul de fundare de pe amplasament, va fi avizat de către geotehnician.

### **3.5. Căile de comunicație**

În perimetrul zonei studiate, se găsesc următoarele străzi publice:

1. Strada Petru Rareș - este o arteră principală a tramei stradale a mun.Arad, drum public de interes local, arteră importantă a orașului, deoarece cea mai mare parte a traficului auto înspre Oradea se realizează pe această arteră care se întinde până la ieșirea din oraș la intersecția cu șoseaua de centură a Aradului, unde se continuă cu Calea Zimandului. Această stradă în prezent este un drum de categoria a I-a cu 4 benzi, câte două benzi pe sensul de circulație, sensurile de circulație fiind separate prin marcaj dar și prin cele două linii de tramvai. Strada este asfaltată și dispune de trotuare pe ambele laturi.

2. Strada Războieni - este o arteră paralelă cu amplasamentul pe care se dorește amenajarea pieței agroalimentare, drum public de interes local. Această stradă în prezent este un drum de categoria a II-a cu 2 benzi, este perpendiculară cu strada Petru Rareș și are 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 studiat se află la aproximativ 400m de Bulevardul Revoluției, artera majoră de circulație a zonei centrale, pe unde se desfășoară și transportul în comun de călători.

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

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

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele publice de apă în funcțiune și racordurile de utilități apă-canal (bransamente de apă din str. Războieni) la blocurile R și S. (vezi planșă 04A)

#### **3.6.2. Canalizare menajeră**

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele publice de canalizare în funcțiune și racordurile de utilități apă-canal (racorduri de canalizare) la blocurile R și S. (vezi planșă 04A)

#### **3.6.3. Canalizarea pluvială**

În prezent pe str. Petru Rareș există rețea de canalizare pluvială.

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

Pe str. Petru Rareș există rețea de medie tensiune de 0,4KV.

Pe amplasamentul propus pentru amenajarea pieței, mai există un bransament care asigură alimentarea cu energie electrică a gheretelor existente pe teren.

În prezent în zonă există două linii electrice aeriene de iluminat public, una situată pe Aleea Romanței, iar cealaltă pe str. Petru Rareș aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Arad. (vezi planșă 04A)



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

Pe amplasamentul studiat există rețea de gaze naturale de presiune redusă, pozate subteran, și un cămin de vizitare. (vezi planșă 04A)

### **3.6.6. Telecomunicații**

În zona studiată există rețea subterană de telefonie (vezi planșă 04A)

### **3.6.7. Instalații termice**

În prezent, pe amplasamentul studiat nu există rețele de agent primar (apă fierbinte sau abur) sau de agent secundar.

## **4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

### **4.1. Elemente de bază**

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

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de amenajare a unei piețe agroalimentare și a terenului aferent, situat în intravilanul municipiului Arad, pe Aleea Romanței. În prezent, la adresa mai sus menționată se află patru gherete cu profil alimentar. Prin tema de proiectare beneficiarul a cerut adaptarea soluției constructive și a soluției arhitecturale pt. obiectivul de investiție „Amenajare a unei piețe agroalimentare”, fără a afecta aspectul arhitectural zonei și fără a deranja contextul urban.

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 de amplasare a parcelei 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 funcționale specificate de beneficiar și cu potențialul de construibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investiție (pieță agroalimentară), se propun următoarele categorii de lucrări:

- a). Dezafectarea gheretelor existente;
- b). Realizarea unui corp administrativ și copertinei;
- c). Refacerea traseelor unora dintre rețelele edilitare (dacă e cazul). 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). Refacerea platformei, amenajarea acceselor în incintă ;
- e). Realizarea amenajărilor exterioare, respectiv: împrejmuire, spații verzi, instalații exterioare de iluminat, supraveghere, semnalizarea corespunzătoare a acceselor;

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

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

Terenul pe care se dorește realizarea obiectivului de investiție are suprafața de 1166mp.

Terenul este inclus în „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Arad” la Secțiunea I: Bunuri imobile, pct. „a” la nr. crt. 4 și 5, inventar atestat prin HGR. Nr. 976/2002

confirmat prin adeverința nr.24587 din data de 13.06.2006, eliberată de Primăria Municipiului Arad – Serviciul Administrare Patrimoniu.

**b).Folosința actuală:** domeniu public, circulație pietonală;

**c). Regim tehnic – parametrii tehnici ai construcțiilor propuse :**

#### **CORP ADMINISTRATIV**

- **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:** II
- **regim de înălțime : P**
- **destinație:** corp administrativ, birouri + copertine, mese pt. desfacerea mărfii
- **înălțime la cornișă/maximă:** 4,00m
- **suprafața construită:** 30mp(corp administrativ)
- **suprafața construită desfășurată:** 30mp
- **rezistența și stabilitatea:**
- fundații: continue din beton armat
- structură zidărie portantă;
- pereți de compartimentare: din zidărie și gipscarton pe schelet metalic la corp administrativ ;
- învelitoare – acoperiș terasă necirculabilă, membrană hidroizolantă cu strat de protecție tip Bituline.

#### **- finisaje exterioare:**

- tencuieli decorative, sistem termoizolant;
- placaje gresie antiderapantă la trepte acces
- tâmplărie plastic cu geam termopan

#### **- finisaje interioare:**

- tencuieli drișcuite, zugrăveli vopsele lavabile
- tavan fals din gipscarton
- pardoseli gresie, placaj faianță în grupurile sanitare

#### **- componență:**

- 1 birou,
- cabină portar(sau gardian),
- 1 grup sanitar pentru personal,
- 2 grupuri sanitare pentru vânzători
- spațiu exterior cu lavoar pt. spălarea produselor agroalimentare

#### **COPERTINĂ**

- **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 înalt**
  - **destinație:** piață agroalimentară deschisă
  - **înălțime la cornișă/maximă:** 6,00m
  - **suprafața construită:** 520mp
  - **suprafața construită desfășurată:** 520mp
  - **rezistența și stabilitatea:**
  - fundații: din beton armat, izolate, cu grinzi de fundare
  - structură : cadre metalice
  - învelitoare: pane metalice + policarbonat
- Se vor amplasa mese pt. expunerea mărfii.

Se va realiza o platformă înrejmută pt. depozitarea containerelor ecologice pt. gunoi.

Se va reconfigura parcare situată în vecinătate, pt. a permite parcare a unui număr mai mare de mașini, dar să permită și efectuarea manevrelor de întoarcere.

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.

- **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. Centralele termice prevăzută pt. corpul administrativ va îndeplini normele europene privind protecția mediului. 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 periodice a acestora.

- **apărare civilă:** având în vedere tipul construcțiilor, nu este necesară construirea unui adăpost de apărare civilă.

- **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.

Construcția propusă va fi racordată la toate rețele edilitare existente în zonă, respectiv de energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz, telefonie.

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

Terenul pe care se dorește amenajarea pieței agroalimentare Grădiște e situat la cca. 150 - 170m pe partea dreaptă a străzii Petru Rareș după trecerea podului care face legătura între zona Podgoria și cartierul Grădiște.

Terenul pe care se dorește amenajarea pieței agroalimentare are o formă dreptunghiulară, cu lățimea de 11,90m și lungimea de 99,3m. Terenul are latura lungă perpendiculară pe prospectul străzii Petru Rareș.

Terenul se învecinează la est cu str. Petru Rareș , la vest cu continuarea Aleei Romanței, la nord terenul aflat în proprietatea Parohiei Ortodoxe Române Arad pe care se află două construcții (un lăcaș de cult și Oficiul Parohial) cu trei anexe, iar în sud cu grădinița nr. 10 și următoarele blocuri de locuințe: bl. R, bl.S.

Ținând cont de existența în vecinătate a bisericii ortodoxe, se propune retragerea de la frontul stradal (accesul dinspre str. Petru Rareș) la o distanță de 37,4m, pentru a nu obtura vederea locașului de cult. Platforma astfel rezultată poate fi folosită pt. parcare exclusivă a automobilelor aparținând personalului și a comercianților.

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

- spre nord (imobil str.Războieni) = 0,6m(corp administrativ), 1,50m(copertine)
- spre est (continuare aleea Romanței) = 5,00m(corp administrativ), 15,00m(copertine);
- spre sud (blocurile R și S) = 11,80m(corp administrativ), 1,20m(copertine)
- spre vest (str. Petru Rareș) = 85,20m(corp administrativ), 37,40m(copertine)

La limita de proprietate cu strada Petru Rareș se găsește accesul auto și pietonal în incintă. Prin înălțimea și lățimea propusă pt copertină, precum și prin modul de amplasare a meselor de vânzare, va fi posibilă intervenția în incintă a utilajelor pt. stingerea incendiilor.

Accesul auto în incintă se va face controlat, între anumite ore, doar pentru a realiza aprovizionarea. Platforma betonată existentă între accesul dinspre str. Petru Rareș și copertină poate fi folosită pt. parcare exclusivă a automobilelor aparținând personalului și a comercianților.

### **4.4 Regimul de înălțime**

Corpul administrativ propus, cu regim de înălțime P, va avea înălțimea de 4,00m, iar copertina va avea regim de înălțime parter înalt și înălțimea de 6,00m.

#### 4.5 Modul de utilizare a terenului

Suprafețele construite, construite-desfășurate și utile, precum și indicatorii tehnici propuși pentru realizarea pieței agroalimentare pe amplasamentul aleii pietonale sunt:

Suprafața de teren aferentă obiectivului de investiție:  $S_{\text{teren}} = 1166 \text{ mp}$

Suprafața construită corp administrativ:  $S_{\text{CI}} = 30 \text{ mp}$

Suprafața construită desfășurată corp administrativ:  $S_{\text{CDI}} = 30 \text{ mp}$

Suprafața construită copertine:  $S_{\text{CII}} = 520 \text{ mp}$

Suprafața construită desfășurată copertine:  $S_{\text{CDII}} = 520 \text{ mp}$

Suprafața utilă corp administrativ:  $S_U = 24 \text{ mp}$

#### INDICATORI DE PARCELĂ:

##### Situația propusă:

- procentul de ocupare a terenului

- POT. maxim = 80,0% (pt. zone comerciale)

**POT<sub>propus</sub> =  $(S_{\text{CI}} + S_{\text{CII}} / S_{\text{T}}) \% = (30 + 520 / 1166) = (550 / 1166) = 47,16\%$**

- coeficientul de utilizare a terenului

- CUT. maxim = nenormat, zonă centrală

**CUT =  $(S_{\text{CDI}} + S_{\text{CDII}} / S_{\text{T}}) = (30 + 520 / 1166) = (550 / 1166) = 0,4716$**

#### 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:

OBIECT DE INVESTIȚIE		Sc mp	Scd mp	Steren mp	POT %	CUT
EXISTENT	GHERETE	91,2	91,2	1166	7,82	0,0782
PROPUS	ADMINISTRAȚIE + COPERTINE	550	550	1166	47,16	0,4716

BILANȚ TERITORIAL		existent		propus	
		ha	%	ha	%
1	Locuințe și funcțiuni complementare existente (comerț, sedii firmă)	0,4519	20,82	0,4519	20,82
2	Clădiri existente de interes public (comerț, servicii, sedii firmă)	0,0540	2,48	0,0540	2,48
3	Zonă propusă - amenajare piață	0	0	0,1166	5,37
4	Zone verzi amenajate din domeniul public și privat	0,7995	36,84	0,7868	36,25
5	Căi de comunicare rutieră din domeniul public și privat	0,4008	18,47	0,3524	16,23
6	Căi de comunicare pietonală din domeniul public și privat	0,3202	14,75	0,3134	14,44
7	Platforme carosabile, parcaje, garaje	0,1436	6,64	0,0949	4,37
8	Suprafața zonei studiate	2,1700	100,00	2,1700	100,00

9	TOTAL GENERAL	2,1700	100,00	2,1700	100,00
---	---------------	--------	--------	--------	--------

Din totalul de 21.700 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 20,82% este locuințelor și funcțiunilor complementare, cca. 2,48% este aferentă clădirilor existente de interes public, cca. 5,37% este aferentă clădirii propuse și a amenajării pieței agroalimentare, cca. 36,84% este aferentă zonelor verzi din domeniul public și privat, 33,22% este aferentă căilor de comunicare rutieră și pietonală din domeniul public și privat.

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

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

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele publice de apă în funcțiune și racordurile de utilități apă-canal (brășamente de apă din str. Războieni) la blocurile R și S.

Alimentarea cu apă a clădirii propuse se va realiza printr-un brășament din poliester pe Dn 100 mm, de la rețeaua de apă existentă pe Aleea Românei.

Vor fi asigurate zonele de protecție sanitară pentru rețelele și brășamentele/racordurile existente conf. HG 930/2005.

Se va asigura acces nestânjenit la construcțiile și instalațiile rețelilor de apă existente în cadrul pieții.

Eventualele lucrări (terasamente, sistematizare) în vecinătatea rețelilor de apă-canal existente vor fi efectuate numai cu mijloace manuale și sub directa supraveghere a reprezentanților operatorului, convocați pe șantier prin grija investitorului.

Contorizarea consumului de apă potabilă se face cu ajutorul unui apometru cu cadran umed, montaj orizontal Dn2. Apometrul va fi montat într-un cămin apometru din beton, ce se va amplasa în corpul administrativ și se va executa conform STAS 6002/88.

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 din tuburi de PVC ULTRA Dn 200mm, îmbinate cu mufe și inele de cauciuc, la canalizarea stradală situată pe Aleea Românei . 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. 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 copertine și clădire, precum și cele de pe platforma carosabilă vor fi colectate prin guri de scurgere, canalizate prin tuburi din polipropilenă PVC ULTRA Dn 200 mm pentru canalizare, și racordată prin tuburi din la rețeaua de canalizare pluvială Dn 400mm existentă pe strada Petru Rareș.

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

Pentru alimentarea corpului administrativ se propune realizarea unui brășament trifazat subteran , cu un cablu tip ACYAbY 3X70+35 mm<sup>2</sup>, care va fi racordat la rețeaua stradală de medie tensiune existentă pe aleea Românei. Lungimea estimată a brășamentului: 12ml.

Ținând cont că pe amplasamentul studiat există rețea de iluminat public aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Arad, se va asigura o iluminare adecvată a spațiilor de vânzare și a acceselor.

##### **4.7.5. Telecomunicații**

Se va realiza racordarea la rețeaua de instalații telefonice existente față de care se va impune o zonă de protecție față de toate lucrările de săpături și construcție.

#### **4.7.6. Instalații termice**

Încălzirea și apa caldă menajeră pentru corpul administrativ se va realiza cu ajutorul centralei termice cu tiraj forțat, de capacitate mai mică. Instalația de încălzire se va realiza în circuit forțat și prevăzut cu distribuție pe fiecare încăpere. Această montare este economică și permite intervenții la instalație fără greutate. Pentru perioada de vară confortul termic se asigură cu instalații de climatizare, ce vor fi amplasate pe fațada dinspre piață.

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

Clădirea propusă va fi racordată la rețeaua de gaz de joasă presiune existentă pe Aleea Românei, existând aviz de principiu în cest sens. Conducta mai sus menționată are debitul și presiunea necesare pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale a obiectivului propus.

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

Se va face reamenajarea pietonalelor adiacente parcelei studiate. În acest sens, se va îndepărta actualul strat de finisaj existent, respectiv asfalt, și se va înlocui cu dalaj de pișcoți ceramici. Se vor înlocui actualele borduri prefabricate ale spațiilor verzi.

Accesul pietonal și auto în incintă se face dinspre strada Petru Rareș. Accesul pietonal în obiectivul propus, respectiv corp administrativ se face din colțul amplasamentului. Pietonalul existent se va extinde până la limita clădirii.

### **5. CONCLUZII**

Amplasarea pieței agroalimentare în această zonă a orașului este oportună deoarece atât prin aspect cât și ca funcțiune completează fondul construit din această zonă a municipiului, având în vedere actuala funcțiune din amlasamentul studiat. Cartierul Grădiște este unul dintre cartierele importante ale municipiului Arad și la ora actuală nu posedă o piață agroalimentară proprie, locuitorii fiind nevoiți să străbată distanțe mari pentru a se aproviziona. Locația descrisă mai sus, în afara dimensiunilor reduse, este oportună realizării unei piețe, fiind situată în dreptul stației de tramvai, aproape de accesul în cartier, în vecinătatea bisericii și a mai multor spații comerciale.

Dezvoltarea continuă a orașului duce la o cerere tot mai mare de spații pentru comerț, servicii, birouri. Corpul administrativ și piața propuse se vor 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.

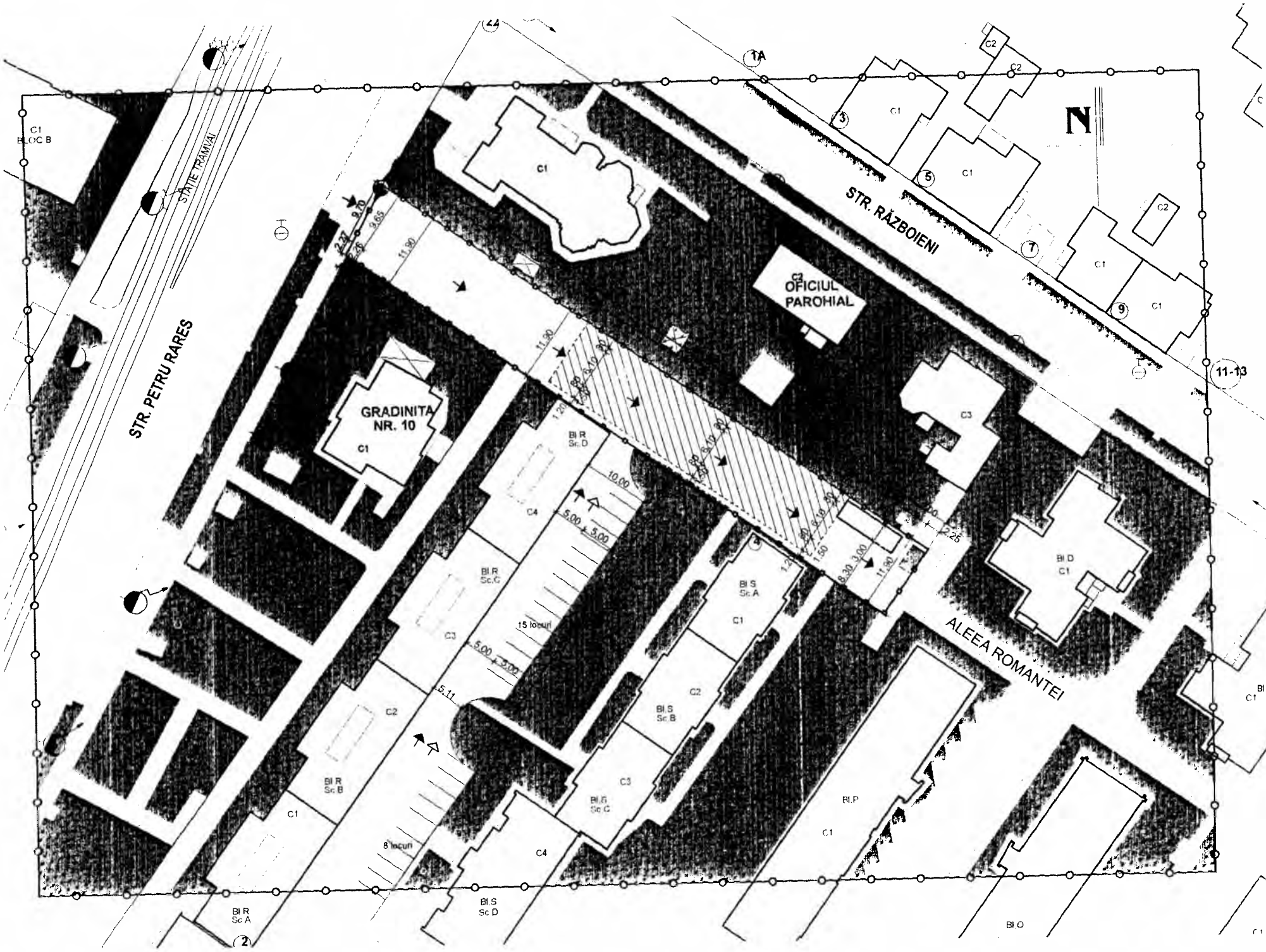
Prin amenajarea obiectivului propus se va ameliora aspectul general al zonei. Construcția propusă se va evidenția prin formă, volum, cromatică, materiale folosite, va îmbogați și diversifica vizual zona studiată.

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 Corpul Administrativ cu piața agroalimentară cât și accesele și amenajările exterioare.

Întocmit:

Arh. Corina Maria Pat



# PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU AMENAJARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ

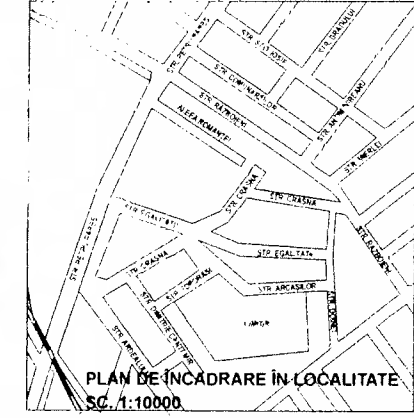
MUN. ARAD, ALEEA ROMANȚEI, CARTIER GRĂDIȘTE

## 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE St=21.700mp
- LIMITA TERENULUI PROPUȘ PENTRU AMENAJAREA PIETEI
- ▭ CONTUR INDICATIV AL CLĂDIRILOR EXISTENTE
- ▭ LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE, MENTINUTE (COMERT, SEDII FIRMĂ)
- ▭ CLĂDIRI EXISTENTE DE INTERES PUBLIC (GRADINITA), LOCAS DE CULT
- ▭ CLĂDIRI PROPUȘ - ADMINISTRATIE
- ▭ TARABE EXPUNERE ȘI VÂNZARE + COPERTINA
- ▭ PLATFORMĂ CAROSABILĂ DESTINATĂ COMERTULUI
- ▭ TEREN NECESAR LĂRGIRII ACCESULUI - DOM. PRIVAT AL PRIMĂRIEI
- ▭ 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, GARAJE
- ▭ PLATFORMĂ DEPOZITARE PUBELE ECOLOGICE
- ACCES PIETONAL ȘI AUTO OCAZIONAL, APROVIZIONARE ȘI INTERVENȚI
- ↪ ACCES PIETONAL

- 1 CORP ADMINISTRATIV PROPUȘ
- 2 COPERTINE ȘI 38 TARABE EXPUNERE ȘI VÂNZARE PRODUSE AGROALIMENTARE
- 3 PARCARE MAȘINI MICI - 15 LOCURI
- 4 PLATFORMA DEPOZITARE PUBELE ECOLOGICE
- 5 TERENURI NIȘI ȘI LĂRGIRII PIETEI - DOMENIUL PRIVAT AL PRIMĂRIEI



OBIECTIV DE INVESTIȚIE	Sc mp	Scd mp	S teren mp	POT	CUT
EXISTENT GHERETE	91,2	91,2	1166	7,82%	0,0782
PROPUȘ ADMINISTRATIE, COPERTINA	550	550	1166	47,16%	0,4716

	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1 LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE (COMERT, SEDII FIRMĂ)	0,4519	20,82	0,4519	20,82
2 CLĂDIRI EXISTENTE DE INTERES PUBLIC (GRADINITA), LĂCAS DE CULT	0,0540	2,48	0,0540	2,48
3 CLĂDIRI PROPUȘ - ADMINISTRATIE + AMENAJARE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ	0	0	0,1166	5,37
4 ZONE VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT	0,7995	36,84	0,7868	36,25
5 CĂI DE COMUNICARE RUTIERĂ DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI	0,4008	16,47	0,3524	16,23
6 CĂI DE COMUNICARE PIETONALĂ DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT	0,3202	14,75	0,3134	14,44
7 PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, GARAJE	0,1438	6,64	0,0949	4,37
8 SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	2,1700	100,00	2,1700	100,00
9 TOTAL	2,1700	100,00	2,1700	100,00

S.C. "FIRMA 9" S.R.L.		BENEFICIAR	S.C. "TĂRGURI, OBOARE, PIETE" SA	PR. NR. 83/2006
ARAD, BULEVARDUL PETRU RĂRES, 50-52, 310050 ARAD		DENUMIRE PROIECT	Amenajare piață agroalimentară Arad, aleea Românei	faza PUD
SEF PROIECT	arch. Conna Pat	SC. 1-500	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	02 A
PROIECTAT	arch. Conna Pat	06. 2006		