

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

*Mr. 19 din 23.01.2008*

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Remiză agricolă Arad, extravilan DN79 km 5+340 st., proiect nr.8/2006, elaborat de B.I.Arh.Vârvescu Florian Corneliu, beneficiari Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 79631/2007 din 23 01 2008;
- raportul nr. ad. 79631/2007 din 23 01 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Remiză agricolă Arad, extravilan DN79 km 5+340 st., proiect 8/2006, elaborat de B.I.Arh.Vârvescu Florian Corneliu, beneficiari Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița”;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ G.M. 009 – 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit. „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta:

### **HOTĂRÂRE:**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu “Remiză agricolă Arad, extravilan DN79 km 5+340 st. -elaborat de B.I.Arh.Vârvescu Florian Corneliu, proiect nr. 8/2006, beneficiari Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița”, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 79631 / Ao / 23.01 2007

2007

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Remiză agricolă Arad”, extravilan DN79 km 5+340 st., proiect nr.8/2006, elaborat de B.I.Arh. Vârvescu Florian Corneliu, beneficiar Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3184/2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin amplasarea obiectivului propus continuă mobilarea părții stângi a șoselei Arad-Oradea, zonă în care în ultimul timp s-au executat mai multe construcții cu funcțiunea de servicii și sedi de firmă, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Remiză agricolă Arad”, extravilan DN79 km 5 +340m st. Proiect nr. 8/2006, elaborat de B.I.Arh. Vîrvescu Florian Corneliu, beneficiar Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-253 841

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



The International  
Certification Network

Nr.ad.79631 / Ao/ 23.01. 2008

ARHITECT SEF

### R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Remiză agricolă Arad”, extravilan DN79 km 5+340 st., proiect nr.8/ 2006, elaborat de B.I.Arh.Vârvescu Florian Corneliu, beneficiar Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 3184/2006 emis de Primăria municipiului Arad.

Terenul în cauză este situat în extravilanul municipiului Arad, adiacent drumului național DN79 – Arad – Oradea km 5+340 partea stângă, având un front stradal de 23,04ml.

Conform extrasului de carte funciară nr.68792 nedefinitiv Arad, cu nr.top 189.1754/19, terenul are o suprafață de 10.000mp, este proprietate privată și are funcțiunea de arabil în extravilan.

Accesul pe parcelă se face din DN79 km 5+340 st. în conformitate cu autorizația nr.5458/06/01/2007 emisă de CNADNR SA – Direcția Regională Drumuri și Poduri Timișoara.

Amplasarea remizei agricole se va face la o distanță de 55,47m față de aliniamentul stradal (DN 79).

Construcția în cauză are dimensiunile de 16,60x42,20, având o suprafață de 710,00mp și va cuprinde următoarele funcțiuni:

- service – atelier utilaje agricole
- birouri
- vestiar cu sală de mese
- grup sanitar

Constructiv se vor folosi panouri tip sandwich din tablă, tâmlărie din aluminiu sau p.v.c, învelitoare în două ape din panouri tablă, structura de rezistență din cadre metalice și fundații din beton armat izolate, cu travei de 6,00m și deschideri de 16,00.

Regimul de înălțime propus – parter, având cota la streșină de +5,40, iar la coamă +7,00.

Pe teren se vor amenaja zone verzi și plantate care asigură atât agrementarea terenului amenajat, cât și o protecție sanitară față de vecinătăți.

În incintă au fost prevăzute zone de parcare pentru personal și drumuri de acces.

Lucrări tehnico-edilitare:

Alimentare cu apă – se va face din rețeaua existentă pe DN79

Canalizare menajeră – apele menajere vor fi colectate într-un rezervor vidanjabil subteran, cu o capacitate de 15,00mc.

Alimentarea cu căldură și apă caldă se va face local, printr-o centrală proprie,

Alimentarea cu energie electrică se va face prin intermediul unui bransament la rețeaua electrică existentă.

Alimentarea cu gaz a obiectivului se va face dintr-un rezervor de 5.000mc

( GPL ) amplasat în incintă.

Din punct de vedere al procentului de ocupare a terenului, respectiv al coeficientului de utilizare a terenului avem următoarele valori:

POT exist = 0,00%

CUT exist. = 0,00%

POT prop = 35,35%

CUT prop. = 0,07%

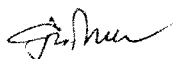
Realizarea obiectivului propus continuă mobilarea părții stângi a șoselei (DN79) Arad – Oradea, zonă pe care în ultimul timp s-au executat mai multe c-ții cu funcțiunea de servicii și sedii de firmă.

Având în vedere acestea:

## PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Remiză agricolă Arad” extravilan DN79 km 5+340 st., proiect nr.8/ 2006, elaborat de B.I.Arh.Vârvescu Florian Corneliu, beneficiar Vîrtan Ioan Sorin cu soția Leontina și Vîrtan Marcel cu soția Cristina Voichița, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

**ARHITECT ȘEF**  
**Ing. Carmen Balazs**



**ȘEF SERVICIU**  
**Ing. Mirela Szasz**



---

**Arh. VÎRVESCU FLORIAN CORNELIU**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

Înregistrat la Ordinul Arhitecților din România  
Filiala Teritorială Arad sub Nr. 03/04.02.2003  
310117 ARAD - str. Dacilor, nr.30

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI**

**DENUMIREA LUCRĂRII** : REMIZĂ AGRICOLĂ  
Extravilan DN 79, ARAD

**FAZA** : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**NR. PROIECT** : 08 / 2006

**BENEFICIAR** : VÎRTAN IOAN SORIN și soția LEONTINA  
VÎRTAN MARCEL și soția CRISTINA VOICHIȚA

**PROIECTANT** : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
Arh. VÎRVESCU FLORIAN CORNELIU  
Str. Dacilor, nr. 30, ARAD, 310117  
Arh. CHIȘBORA DORU

### **2. OBIECTUL STUDIULUI**

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarilor, VÎRTAN IOAN SORIN și soția LEONTINA, VÎRTAN MARCEL și soția CRISTINA VOICHIȚA, care solicită proiectantului întocmirea documentației tehnico economice în baza căreia să poată trece la realizarea unei construcții noi cu destinația de REMIZĂ AGRICOLĂ, organizată și dezvoltată pe un singur nivel pe terenul proprietate personală, adiacent drumului național DN79, identificat cu Extrasul C.F. nr. 68792 cu nr top 189.1754/19 – Arad.

### **3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**

Pentru amplasamentul studiat nu au fost elaborate spre a fi avizate studii anterioare de natură a reglementa modul de organizare sau de utilizare al terenului.

## **4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **4.1. Folosinta terenului**

Construcția va fi amplasată pe un teren arabil în suprafață de 10.000,00 mp, proprietate privată, situat în extravilanul municipiului ARAD, în zona DN 79 Arad – Chișineu Criș, km 5+340, partea stângă, identificat cu extrasul C.F. nr. 68792 și cu nr. top. 189.1754/19. Terenul în cauză a devenit proprietatea beneficiarilor, prin cumpărare în anul 2005 .

Prealabil trecerii la elaborarea prezentei documentații, s-a solicitat și obținut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 3184 din 22.11.2006, eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD.

În momentul de față terenul luat în studiu este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor. Regimul tehnic al acestui teren în momentul de față este cel de teren arabil în extravilanul municipiului Arad.

Față de această stare de fapt, ulterior aprobării PUD-ului și prealabil întocmirii documentației pentru Autorizația de construire, beneficiarul urmează să procedeze la scoaterea terenului din circuitul agricol.

În concordanță cu intențiile beneficiarului, prezentul proiect propune o valorificare superioară a potențialului terenului, prin rezolvarea pe amplasament a unor investiții cu destinația de ateliere de reparare și întreținere a utilajelor agricole, și anume cea de "Remiză Agricolă".

Vecinătățile adiacente amplasamentului propriu-zis sunt :

- la nord                    - teren arabil – nr. top A 1754/20
- la est                      - DN 79
- la sud                     - teren arabil – nr. top A 1754/18
- la vest                    - De 1751

Suprafața de teren afectată de proiect este de 10.000 mp.

### **4.2. Analiza fondului construit existent**

Actualmente teren extravilan – pășune, se solicită construirea unei hale cu destinația de "Remiză Agricolă", precum și drumuri și platforme interioare.

Situația actuală de amenajare a terenului arondat amplasării noi construcții ce face obiectul proiectului, este descrisă în planșa 03A REGLEMENTĂRI URBANISTICE a prezentului plan urbanistic de detaliu.

Din punct de vedere al circulațiilor carosabile existente, terenul are acces din DN 79 și din De 1751.

### **4.3. Analiza geotehnică**

Conform studiului geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO COTOR S.R.L., ARAD, terenul bun de fundare recomandat este constituit dintr-un strat de nisip argilos cafeniu – gălbui cu concrețiuni de calcare în masă, plastic vârtos sau de îndesare medie, cu  $P_{conv} = 250$  kPa.

Clădirea nou propusă va avea un regim maxim de înălțime - parter. Dimensiunile maxime în plan sunt 42,30 x 16,40 m. Fundațiile izolate din beton armat vor fi legate între ele cu grinzi din B.A. Structura portantă este realizată din cadre de metal, iar închiderile sunt din panouri de tip sandwich. Învelitoarea șarpantei va fi de tablă (tristrat).

Proiectul respectă standardele și normativele actuale ( P10 – 86, P2 – 85, P100 – 92 etc ).

Conform P100/92 localitatea Arad se încadrează în zona seismică de calcul "D" căreia îi corespunde un  $K_s = 0,16$  și un  $T_c = 1,00$  sec.

La atingerea cotei de fundare se va solicita prezența geotehnicianului pentru a verifica natura terenului și a consemna acest fapt printr-un proces verbal.

#### **4.4. Disfuncționalități :**

Terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic, este proprietatea beneficiarilor și este întabulat în Cartea Funciară sub nr. nr. 68792 Arad, cu nr. topografic al parcelei 189.1754/19 .

Din punct de vedere urbanistic amplasamentul luat în studiu nu ridică probleme deosebite legate de organizarea și mobilarea incintei propriu zise, fiind înconjurat pe două laturi de terenuri proprietate privată cu destinația de pășune, pe latura dinspre vest delimitarea realizându-se de drumul de exploatare De 1751.

Situarea terenului adiacent drumului național DN 79 (pe latura de est), implică automat o retragere de minim 50,00m a construcțiilor față de marginea părții carosabile a DN 79, precum și realizarea unui acces rutier la obiectiv, numai cu relații la dreapta pentru deservirea sensului de circulație Chișineu Criș – Arad.

În urma doleanțelor exprimate de beneficiari în legătură cu iluminarea naturală a obiectivului nou propus pe o perioadă cât mai îndelungată a zilei, precum și din considerente gabaritice – manevre necesare utilajelor agricole, s-a optat pentru amplasarea construcției pe limita de proprietate dinspre Nord, cu acceptul notarial al proprietarului parcelei învecinate cu nr. top. A1754/20.

Având în vedere faptul că în momentul de față pentru terenurile disponibile în imediata vecinătate nu există solicitări ferme pentru realizarea unor alte investiții nu se întrevide în perioada imediat următoare posibilitatea unor eventuale cooperări legate de modernizarea zonei.

### **5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ( FUNCIONALĂ ȘI VOLUMETRICĂ ) ȘI REGLEMENTĂRI**

#### **5.1. Elemente de temă**

Investiția preconizată a se realiza pe terenul supus studiului, constă în următoarele :

- construire hală cu funcțiune remiză agricolă,
- realizarea de drumuri și platforme interioare,

- amenajarea accesului rutier în zona DN 79 Arad – Chișineu Criș, km 5+340, partea stîngă.

Noua construcție proiectată – Remiză agricolă, va avea un regim de înălțime parter și va cuprinde următoarele funcțiuni:

- service + atelier de întreținere utilaje agricole;
- două birouri;
- vestiare + grupuri sanitare;
- sală de mese.

Construcția va fi amplasată pe un teren extravilan, proprietate privată, situat pe partea stîngă a drumului național DN 79 Arad - Chișineu, la km 5 + 340, în suprafață de 10.000,00 mp, identificat cu extrasul C.F. Nr. 68792 și cu nr top 189.1754/19, proprietatea Dl. Vîrtan Ioan Sorin și soția Dna. Vîrtan Leontina, în cotă de 1/2 părți, precum și al Dl. Vărtan Marcel și soția Vîrtan Cristina Voichița în cotă de 1/2 părți. Terenul este delimitat pe laturile de nord și sud de terenuri arabile proprietate privată, pe latura vestică de drumul de exploatare De 1751, iar pe latura estică se învecinează cu drumul național DN 79.

Modul de utilizare a terenului, este descris în planșa 04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Prealabil trecerii la elaborarea prezentei documentații, s-a solicitat și obținut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 3184 din 22.11.2006 eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD.

Terenul pe care urmează a fi amplasat noul obiectiv este un teren proprietate privată, liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor.

Pentru realizarea investiției la capacitatea și parametrii funcționali și estetici solicitați de către beneficiar, incinta nou proiectată prezintă următoarele obiecte și funcțiuni:

Construcții existente:	Ac = 0,00 mp
Construcții propuse:	
Hală – Remiză agricolă	Ac = 710,00 mp
Drumuri și platforme	Ac = 2.800,00 mp
Rețele	Ac = 26,00 mp
Construcții existente demolate	Ac = 0,00 mp
Spații verzi	S = 6.464,00 mp
<b>Total teren</b>	<b>10.000,00 mp</b>

Indicii de utilizare ai terenului rezultați sunt:

- POT = 35,35 %
- CUT = 0,07



Ținând cont de cotele nivelitice ale arterei adiacente lotului, precum și de cotele din terenul supus amenajării, s-au stabilit următoarele cote nivelitice:

- Cota platformă ( - 0,10 )
- Cota hală ( ± 0,00 )
- Cota trotuar ( - 0,10 )
- Cota teren sistematizat ( - 0,20 )

## HALĂ – REMIZĂ AGRICOLĂ

### a. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR :

Construcția nou propusă va fi amplasată retras de la drumul național DN 79 la distanța de 55,00m.

Distanța față de limita parcelei dinspre sud va fi de 6,45 m iar pe latura nordică, construcția va fi aliniată la limita parcelei.

Ca regim de înălțime construcția nou propusă se va dezvolta doar la nivelul de parter. Va avea o suprafață construită de 770,15 mp la nivelul solului, rezolvată într-o soluție structurală din cadre metalice cu închideri din panouri sandwich de tablă cutată + tâmplărie de P.V.C. și aluminiu.

Dezvoltarea pe verticală a construcției nou propuse este pe un nivel – parter, cu înălțimea la streașină de +5,40, iar la coamă de +7,00 față de cota 0,00. Învelitoarea va fi realizată din panouri sandwich de tablă cutată, care se sprijină pe o structură de rezistență din metal alcătuită din grinzi transversale, contravânturi și pane longitudinale.

Perimetral, închiderile exterioare vor fi realizate din panouri de tip sandwich ISO-K System prinse de structura metalică cu șuruburi autofiletante .

Structura de rezistență a clădirii nou proiectată este compusă din cadre metalice, ce se constituie din stâlpi de metal de 30 x 45 cm. avînd o înălțime liberă de 5,00 m perimetral. Pentru susținerea învelitorii din panouri tip sandwich din tablă cutată au fost prevăzute grinzi metalice trasversale, cu înălțimi de 0,55 m , montate înclinat , cu o panta de 7 %.

Infrastructura, este constituită din fundații de beton armat monolit, izolate cu travei de 6,00 m și deschideri de 16,00 m. Fundațiile de tip izolat sînt amplasate sub stâlpii metalici și sînt realizate din beton armat B15.

Pardoseala monolită de la cota 0,00, este reprezentată de o pardoseală industrială ce va fi realizată cu produse și după tehnologia ROCLAND. În principiu această pardoseală industrială se realizează pe un strat suport de piatră spartă și balast compactate mecanic peste care se toarnă un beton care are înglobate particole metalice ( ROC-METAL). Sistemul de realizare a pardoselilor cu produse ROCLAND sunt descrise în Acordul Tehnic 001-01/179-1997.

Compartimentările interioare se vor executa din cărămidă tip POROTHERM de 10,00 cm grosime precum și din ziduri cu structură ușoară tip Rigips. În spațiile de birouri, grupuri sanitare și sala de mese este prevăzut un tavan casetat fals pe structură ușoară.

Tâmplăria exterioară este din PVC (aluminu) cu geam tip termopan iar tâmplăria interioară din lemn. În zona administrativă (birouri, g.s., vestiare, sala de mese), pardoselile sunt din gresie ceramică porțelanată iar finisajele la pereți și tavane vor consta din zugrăveli pe tencuieli gletuite (cu excepția pereților din grupurile sanitare și bucătărie, unde se vor executa placaje cu faianță H = 2,40 m).

#### **b. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI:**

- **FATADE:**

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: panouri tip sandwich din tablă gri + glafuri și accesorii metalice vopsite în culoarea albastru, tâmplării din P.V.C. sau aluminu.

- **ACOPERIȘURI:**

Se vor realiza învelitori în două ape pe șarpantă metalică acoperită cu panouri tip sandwich, prevăzute cu jgheaburi și burlane.

- **ÎMPREJMUIRI:**

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public și de parcelele adiacente se va realiza cu gard cu structură din stâlpi metalici cu fundații de beton și închideri panouri din plasă de sârmă sudată, având o înălțime maximă de 2,00m.

Construcția cuprinde următoarele funcțiuni:

- service – atelier utilaje agricole
- birou director
- birou contabilitate
- vestiar
- grup sanitar
- sală de mese

#### **5.2. Principalele utilaje de dotare a construcțiilor**

Funcțiunea specifică a investiției fiind cea de întreținere și reparații utilaje agricole, prin proiect se vor prevedea utilaje și dotări tehnologice specifice acestor activități – elevatoare, aparate de sudură, instalație de aer comprimat, etc.

Din punct de vedere al protecției mediului, investiția nu ridică probleme deosebite, neexistând surse generatoare de noxe și poluare.

Prin proiect, în fazele următoare, se va asigura respectarea normelor de protecție a muncii, a celor privind siguranța în exploatare a construcțiilor și a celor de prevenire și stingere a incendiilor, prevăzute de legislația în vigoare.

#### **5.3. Propuneri de organizare a terenului**

Principalele criterii care au stat la baza structurării funcțional - volumetric și în mod implicit și la baza modului de organizare a terenului, au fost următoarele :

- amplasarea obiectivului "Hală – Remiză agricolă" în incintă, pe latura nordică, la o distanță de minim 50,00 m față de marginea părții carosabile a drumului național.

- amenajarea accesului rutier din DN 79 în incintă; prin realizarea acestuia, se va rezolva și intrarea la platforma, bază a DRDP Timișoara, Distict Arad acces fluent
- prevederea unor spații verzi și a unor zone plantate, care asigură atât agrementarea terenului amenajat cât și o protecție sanitară ( împotriva prafului și a zgomotului ) față de vecinătăți.
- amenajarea drumurilor și aleilor de acces, a zonelor de parcaje – pentru angajați și vizitatori precum și pentru utilajele agricole.

#### **5.4. Regimul de înălțime**

Ținând cont de profilul unității, regimul de înălțime al clădirilor propuse s-a stabilit, în funcție de destinație și necesități ca fiind PARTER :

- înălțimea la streșină de 5,40 m față de cota trotuarului;
- înălțimea la coamă de 7,00 m față de cota trotuarului.

#### **5.5. Regimul de aliniere al construcțiilor**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt cele ale parcelei topografice, proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF prezentat în anexă.

Laturile de nord și sud a amplasamentului sunt delimitate de terenuri ce aparțin proprietății private, fiind constituite din parcele cu destinație agricolă. Pe latura vestică delimitarea parcelei este constiuită de drumul de exploatare DE1751.

Cea de a patra limită a terenului, este materializată în planul de amenajare al incintei proiectate și se învecinează cu drumul național DN 79. Proiectul respectă limitele de proprietate materializate în ridicarea Topografică efectuată prealabil elaborării proiectului .

Față de marginea părții carosabile a DN 79, corpul de construcție nou propus va fi amplasat la o distanță de minim 50,00 m (56,30 m – propus).

Pe latura dinspre nord a terenului, obiectivul nou propus va fi aliniat la limita parcelei, cu acordul legalizat al proprietarului parcelei învecinate.

#### **5.6. Modul de utilizare a terenului**

În momentul de față terenul luat în studiu este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor. Regimul tehnic al acestui teren în momentul de față este cel de teren arabil în extravilanul municipiului Arad.

Pentru amplasamentul studiat nu au fost elaborate spre a fi avizate studii anterioare de natură a reglementa modul de organizare sau de utilizare al terenului.

## 5.7. Bilant teritorial

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	
<b>SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE</b>	<b>111.140,00 mp</b>
din care :	
<b>IN INCINTA STUDIATĂ (St):</b>	<b>10.000,00 mp</b>
- construcții noi propuse (Sc=Scd)	710,00 mp
- drumuri și platforme (Sd)	2.800,00 mp
- rețele edilitare (Sr)	26,00 mp
- teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	185,00 mp
<b>ÎN AFARA INCINTEI</b>	<b>101.140,00 mp</b>
- teren proprietate privată	91.560,00 mp
- teren aparținând domeniului public	9.525,00 mp
- teren aparținând proprietății private ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	55,00 mp
<b>POT (Sc+Sd+Sr / St x 100)</b>	<b>35,35 %</b>
<b>CUT (Scd / St)</b>	<b>0,07</b>

Pentru Varianta proiectată rezultă :

$$\text{POT} = \text{Sc} + \text{Sd} + \text{Sr} / \text{St} \times 100 = 35,35 \%$$

$$\text{CUT} = \text{Scd} / \text{St} = 0,07$$

## 6. LUCRĂRI TEHNICO – EDILITARE

### 6.1. Alimentarea cu apă

#### **Situația existentă**

În zona unde este amplasat obiectivul există o conductă de aducțiune a apei potabile, pe partea stângă a drumului național DN 79 din direcția Chișineu Criș - Arad pozată subteran în zona verde. Acest sistem, poate asigura debitul și presiunea necesară funcționării obiectelor sanitare montate în clădire, precum și a unui hidrant exterior cu debitul de 5l/s.

#### **Situația propusă**

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectivului este necesară realizarea unui branșament de apă de la conducta de apă potabilă existentă. Branșamentul va fi realizat din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE – HD 100 PN 6 de Dn 100 mm (1"). Conducta va fi pozată subteran sub adâncimea de îngheț a solului (-1,50 m) pe un pat de nisip având 20 cm grosime.

Contorizarea consumului de apă rece se realizează cu ajutorul unui apometru de Dn 1" montat într-un cămin apometru de 1,20 x 1,80 m, prevăzut cu ramă și capac din fontă de tip IV carosabil. Căminul apometru va fi amplasat în incinta unității în zona verde.

Pentru asigurarea stingerii eventualelor incendii, din exterior se va putea utiliza hidranul de incendiu suprateran Dn 100 mm, prevăzut în zona verde, în fața obiectivului proiectat.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă se vor lua toate măsurile de protecție pentru evitarea accidentelor de muncă.

## **6.2. Canalizarea**

### **Situație existentă**

În zonă nu există rețea de canalizare menajeră iar apele pluviale de pe suprafața carosabilă a DN 79 sunt colectate prin intermediul celor două rigole (stînga și dreapta) stradale deschise.

### **Situația propusă**

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare instalate în clădirea nou proiectată, vor fi colectate gravitațional și stocate într-un rezervor vidanjabil subteran avînd o capacitate de stocare de 15,00 mc. Pentru evacuarea apelor uzate menajere beneficiarul va încheia un contract de vidanjare a rezervorului de stocare cu o firmă specializată. Colectorul de incintă va fi realizat din țeavă PVC pentru canalizări exterioare de Dn 160 mm, pozat subteran pe un pat de nisip de 20cm grosime. Panta canalizării va fi de 0,006 – pentru realizarea autocurățirii.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirii se va face prin intermediul unui sistem de jgeaburi și burlane din PVC. Apele vor fi descărcate în colectorul pluvial de incintă care va fi prevăzut din țeavă PVC pentru canalizări exterioare de Dn 315mm, pozat subteran pe un pat de nisip de 20cm grosime. Panta canalizării va fi de 0,004. Apele meteorice vor fi dirijate prin pante spre zona verde proiectată și spre rigola stradală existentă.

La racordarea grupurilor sanitare și la orice schimbare de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare, executate prefabricat din tuburi de beton circulare de Dn 800mm. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rigole sclivisite în sensul scurgerii și cu rame și capace din fontă de tip IV carosabile.

Legăturile între gurile de scurgere a căminele de vizitare se realizează din țeavă PVC pentru canalizare exterioare de Dn 200mm. Căminele de vizitare vor fi executate conform STAS 2448/82 prefabricat din tuburi de beton circulare Dn 800mm. Ramele și capacele vor fi din fontă de tip IV carosabil.

La executarea lucrărilor de montaj conducte, construcții montaj stație pompare se vor lua toate măsurile de protecția muncii pentru evitarea accidentelor de muncă.

## **6.3. Alimentarea cu energie termică**

### **Situația existentă :**

În zona obiectivului proiectat, nu există în prezent rețea de termoficare .

### **Soluția propusă :**

Pentru alimentarea cu căldură și apă caldă menajeră imobilului proiectat urmează să fie dotat cu o centrală termică proprie echipată cu un cazan complet automatizat , cu arzător atmosferic încorporat , marca Lamborghini (Italia) , funcționând pe G.P.L. Instalația din centrala termică este echipată cu o pompă de circulație tip A65/130 M DAB ( Italia ) , cu o capacitate  $Q = 3,6 \text{ m}^3/\text{h}$  și un boiler pentru apa caldă menajeră necesară pentru întreaga investiție. Circulația apei calde menajere se va asigura cu ajutorul unei pompe tip A35/130 M DAB. În încăperile administrative se preconizează montarea de radiatoare din tablă de oțel emailată echipate cu robineti de reglare termostatați iar în cadrul service-ului – atelier, încălzirea se va realiza cu ajutorul unor ventilo – convectoare montate pe structura de rezistență. Soluționarea problemelor tehnico – economice legate de realizarea centralei termice și a instalației interioare de încălzire se va soluționa de către proiectant, la solicitarea beneficiarului, în faza ulterioare de proiectare.

### **6.4. Alimentarea cu energie electrică**

#### **Situație existentă**

În situația actuală nu există nici un branșament la linia electrică existentă în imediata apropiere.

#### **Situație propusă**

Alimentarea cu energie electrică a imobilului nou propus, se va face prin intermediul unui branșament de la linia electrică existentă. Clădirea urmează să fie dotată cu instalație electrică interioară de 220V., dimensionată corespunzător funcțiunii. Se vor realiza circuite de alimentare separate cu tablouri de nivel și măsură unică.

Prealabil obținerii Autorizației de Construire, beneficiarul se obligă să realizeze legăturile duble la cablurile aeriene de distribuție a energiei electrice, conform celor solicitate de Enel Electrica SA.

### **6.5. Alimentarea cu gaze**

#### **Situație existentă**

În zona obiectivului nou proiectat, nu există în prezent rețele de gaze naturale în exploatare .

#### **Situație propusă**

Pentru alimentarea cu gaze a construcției proiectate se va amplasa un rezervor suprateran pentru gaz petrolifer lichefiat (G.P.L) cu un volum de 5.000 mc. Depozitul de combustibil este amplasat în incinta proprietății, pe o platformă betonată, la distanța de 15,00 m față de construcție, pe latura vestică, urmînd ca în etapele următoare de proiectare să fie elaborată documentația tehnică economică prevăzută de legislația în vigoare pentru alimentarea cu gaz a imobilului.

Consumatorii de gaz preconizați a fi instalați în de clădire sunt: o centrală termică de 30 kw, și o mașină de gătit – în sala de mese.

La proiectarea instalațiilor de gaze se vor respecta prevederile "Normativului pentru proiectarea și executarea rețelelor și instalațiilor de utilizare a gazelor naturale", Indicativ I.6-86.

## 6.6. Drumuri și platforme

Accesul în cadrul incintei se face diferențiat, pe două laturi după cum urmează:

- Se va prevedea un acces rutier în zona drumului național DN 79 Arad – Chișineu Criș, km 5+340, partea stângă, care rezolvă atât accesul autovehiculelor în incinta Remizei Agricole proiectate cât și intrarea la platforma, bază a DRDP Timișoara, District Arad;
- Utilajele agricole care au restricție de circulație pe drumurile naționale, vor avea un acces separat din drumul de exploatare DE 1751, adiacent laturii de vest a lotului.

Amenajarea în plan a accesului rutier din DN 79 la obiectiv, se va realiza conform Normativului C 173/86, numai cu relații la dreapta pentru deservirea sensului de circulație Chișineu Criș, interzicându-se virajul la stânga prin marcaj cu linie continuă în axa drumului național.

Intrarea la obiectiv din direcția Chișineu Criș, se va realiza printr-o bandă de decelerare și virare la dreapta, sub formă de pană, având lungimea de 30,00m și lățimea maximă de 2,00m, cu o rază de racordare  $R=15,0m$ .

Ieșirea de la obiectiv în direcția Arad, se va realiza printr-o bandă de accelerare sub formă de pană având lungimea de 30,00m și lățimea maximă de 2,00m, cu o rază de racordare  $R=15,0m$ .

Separarea sensurilor de intrare, respectiv ieșire în/de la obiectiv, se va realiza printr-o insulă direcțională de formă triunghiulară, care se va amenaja ca zonă verde încadrată cu bordură denivelată prefabricată, retrasă la 1,00m față de marginea părții carosabile.

Pana de accelerare, respectiv de decelerare, se vor racorda la cotele drumului, iar panta transversală va fi în continuarea carosabilului existent.

Rigola de colectare a apelor pluviale adiacentă drumului național, va fi deviată conform planului anexat, cu subtraversarea accesului rutier nou proiectat prin intermediul unui podeț tubular  $\varnothing 1000$  mm.

Drumul de acces precum și platformele din jurul halei cu funcțiunea de Remiză Agricolă, vor fi realizate din beton bordurate perimetral.

Pentru utilajele agricole a căror circulație pe drumurile naționale este interzisă, s-a optat pentru accesul în incinta obiectivului din drumul de exploatare De 1751 existent pe latura de vest a terenului, prin intermediul unui racord simplu în "T" și a unui drum de incintă realizat din piatră spartă și delimitat pe cele două laturi cu borduri prefabricate din beton, cu o lățime de 4,00m.

Din punct de vedere al amenajării platformelor betonate din incintă, s-au prevăzut pante longitudinale și transversale care să conducă apele pluviale spre zona verde interioară, precum și la rigola colectoare stradală, existentă. Panta platformei este de 1,5 %, iar a spațiilor plantate și a acostamentelor de 4%.

Structura preconizată pentru suprafața carosabilă a platformelor interioare proiectate se definește după cum urmează:

- |                  |        |
|------------------|--------|
| - beton ( BcR4 ) | 20 cm. |
| - folie          |        |
| - nisip          | 3 cm.  |

- balast 30 cm.
- borduri beton 18\*18 cm pe fundații b.a. B 100 18\*30 cm.

Structura preconizată pentru drumul secundar de acces (pentru utilajele agricole) proiectat, se definește după cum urmează:

- balast 30 cm.
- borduri beton 18\*18 cm pe fundații b.a. B 100 18\*30 cm.

În execuție se vor respecta normele departamentale de protecția muncii, aprobate de M.C. cu Ord. nr.941/65 precum și celelalte norme specifice în construcții.

### **6.7. Împrejmuiri**

Se va realiza, pe limitele de proprietate ale terenului, o împrejmuire din gard cu structură din stâlpi metalici cu fundații de beton și închideri panouri din plasă de sârmă sudată, având o înălțime maximă de 2,00m.

## **7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL**

### **7.1. SURSE DE POLUANTI ȘI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU**

#### **PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR**

Sursele de poluare pentru ape sunt apele uzate. Acestea sunt reprezentate de apele uzate menajere.

Apele uzate menajere vor fi colectate gravitațional și stocate într-un rezervor vidanjabil subteran etanș, avînd o capacitate de stocare de 15,00 mc. Pentru evacuarea apelor uzate menajere beneficiarul va încheia un contract de vidanjare a rezervorului de stocare cu o firmă specializată.

Ținînd cont de cele menționate, se estimează că impactul produs asupra factorului de mediu apă de către acest poluant este neglijabil.

Prin realizarea obiectivelor ce definesc investiția nu se poluează apele provenite din precipitații și nici cele subterane.

#### **PROTECȚIA AERULUI**

Procesul tehnologic nu generează noxe și prin urmare nu există pericolul poluării aerului din zona.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR**

Procesul tehnologic nu produce zgomot sau vibrații care să afecteze incinta sau vecinătățile acesteia.

Sursa posibilă de zgomote și de vibrații sunt utilajele agricole ce sunt aduse pentru întreținere și reparații. Valorile traficului este mai ridicat în sezonul lucrărilor agricole (aproximativ 2 utilaje / zi) și mai scăzut în restul anului, prin urmare se poate aprecia că în această situație nu se produce un impact semnificativ asupra mediului.



## **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu există surse de radiații.

## **PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI**

Nu există surse de poluare a solului și subsolului.

## **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE**

Realizarea ansamblului proiectat are un efect benefic pentru populația din zonă care va avea la dispoziție noi locuri de muncă la standarde contemporane.

În zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice care să fie afectate prin realizarea investiției.

## **PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC**

Ansamblul proiectat este situat în extravilanul municipiului Arad, fiind învecinat pe trei laturi cu terenuri agricole, iar pe o latură cu DN79 Arad - Oradea.

Prin specificul activităților derulate, respectiv întreținere utilaje agricole, și prin amplasarea la o distanță apreciabilă de zonele locuite, se poate aprecia că funcționarea noii investiții nu va avea un impact negativ asupra orașului.

## **GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

Deșeurile menajere și cele rezultate din activitățile de producție se vor colecta containerizat și diferențiat.

Evacuarea deșeurilor se va face în baza unor contracte de prestări servicii încheiate cu o firmă specializată și autorizată pentru acest tip de activitate.

## **GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE PERICULOASE**

Pe amplasament nu rezultă substanțe toxice periculoase.

## **7.2. LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

Situațiile de risc potențial sunt cele datorate scurgerilor de APE UZATE MENAJERE ca urmare a spargerii conductelor sau a rezervorului vidanjabil. Zonele afectate sunt fundațiile în apropierea defecțiunii.

Ca măsuri pentru prevenirea și contracararea efectelor asupra mediului s-au prevăzut: **PENTRU REALIZAREA CANALIZĂRI MATERIALE PERFORMANTE, DE ULTIMA GENERAȚIE.**

Lucrări propuse pentru refacerea amplasamentului și la închiderea activității: se va excava și îndepărta solul afectat și se va înlocui cu umplutură de pământ curat.

## **7.3. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Zona arondată realizării obiectivului proiectat va fi monitorizată la fel cu celelalte zone industriale și de prestări servicii din municipiul și județul Arad, fiind inclusă în acest sens în programul Agenției de mediu.

Monitorizarea emisiilor de poluanți în mediu, supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției mediului se va face după un program întocmit de beneficiar, cu consultarea Agenției de Mediu.

## 8. OBSERVATII

La întocmirea prezentei documentații au fost consultate și repectate prevederile cuprinse in următoarele acte normative în vigoare :

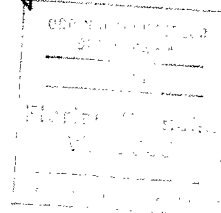
- Legea 50 / 1991 republicată
- Legea 10 / 1995
- Ordinul M.L.P.A.T nr.91 / 1191
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996



Întocmit :

.....  
arh. Doru Chișbora

.....  
arh. Florin Virvescu



---

**Arh. VÎRVESCU FLORIAN CORNELIU**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

Înregistrat la Ordinul Arhitecților din România  
Filiala Teritorială Arad sub Nr. 03/04.02.2003  
310117 ARAD - str. Dacilor, nr.30

---

**CAIET DE SARCINI**

**REMIZĂ AGRICOLĂ**

**DN 79, Km 5+340**

**ARAD**

**FAZA P.U.D.**

**A. LISTA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI**

**SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

2.800,00 mp. x 0,10 m. = 280,00 mc.

**ÎMPREJMUIRE**

: soclu de beton, stâlpi țevă, panouri de plasă de sîrmă pe rame de oțel

907,20 ml x 2,00 m = 1.814,40 mp.

**RACORD ELECTRIC**

: se realizează de la rețeaua existentă în zonă.

**RACORD APĂ**

: conductă interioară din PE – HD 100 PN 6 de Dn 32 mm (Φ1")

: contorizare consumului de apă rece cu apometru de Dn 1" montat într-un cămin de 1,20 x 1,80 m, 1 buc.

: branșamentul de apă potabilă va alimenta cu apă clădirea nou proiectată și va fi din țevă de PE – HD 80 Dn 63 – 100mm.

**CANALIZARE MENAJERĂ**

: colectorul menajer de incintă va fi realizat din țevă PVC pentru canalizări exterioare de Dn 160mm.

: cămine de vizitare, executate prefabricat din tuburi de beton circulare de Dn 800mm.

### CANALIZARE PLUVIALĂ

- : colectorul pluvial de incintă va fi prevăzut din țevă PVC pentru canalizări exterioare de Dn 315mm.
- : legăturile între gurile de scurgere a căminele de vizitare se realizează din țevă PVC pentru canalizare exterioare de Dn 200mm.
- : căminele de vizitare vor fi executate conform STAS 2448 – 73 prefabricat din tuburi de beton circulare Dn 800mm.
- : conducta de refulare spre colectorul existent va fi prevăzută din țevă de polietilenă de Dn200mm.

### PLATFORMĂ CAROSABILĂ ȘI PARCARE AUTOTURISME

- : platformă carosabilă din beton ,  
20cm (BcR4) 1.495,00 mp.
- : borduri de beton 18 x 18 cm 313,00 ml.

### CONSTRUCTIA NOU PROIECTATĂ

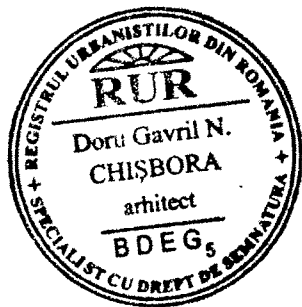
- : regim de înălțime PARTR; H cornișă 5,40 m, H maxim 7,00 m  
AC = 710,00 mp.

: sistem constructiv:

- fundații izolate din beton armat,
- cadre metalice,
- pardoseli industriale,
- închideri din panouri de tablă tip Sandwich,
- șarpantă de metal cu învelitoare din panouri de tablă.

## **B. LUCRĂRI CE CAD ÎN SARCINA BENEFICIARULUI**

1. Depunerea documentației P.U.D. spre avizare la Consiliul local Arad.
2. Întocmirea documentațiilor la fazele P.T. și D.D.E.
3. Obținerea avizelor și acordurilor stipulate prin C.U. în vederea obținerii Autorizației de construire.
4. Obținerea Autorizației de construire.
5. Realizarea obiectivului.
6. Obținerea autorizațiilor de funcționare impuse de legislația în vigoare, la data punerii în funcțiune a obiectivului – IPSMP Arad, Agenția de protecția mediului Arad, Grupul de pompieri Arad, Inspectoratul pentru protecția muncii Arad ș.a.
7. Postulizarea și urmărirea comportării în timp a construcțiilor și instalațiilor, cu respectarea prevederilor specifice cuprinse în documentație precum și a normelor generale de protecție a mediului.



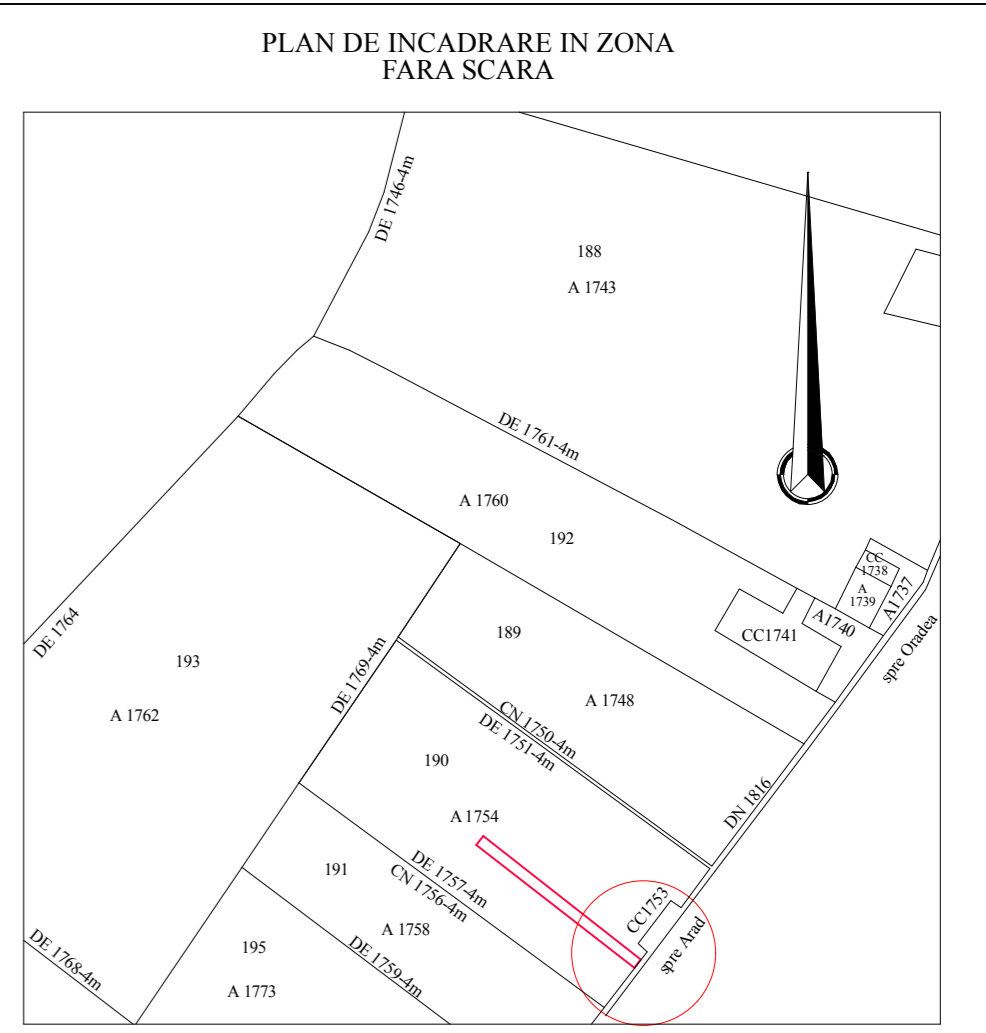
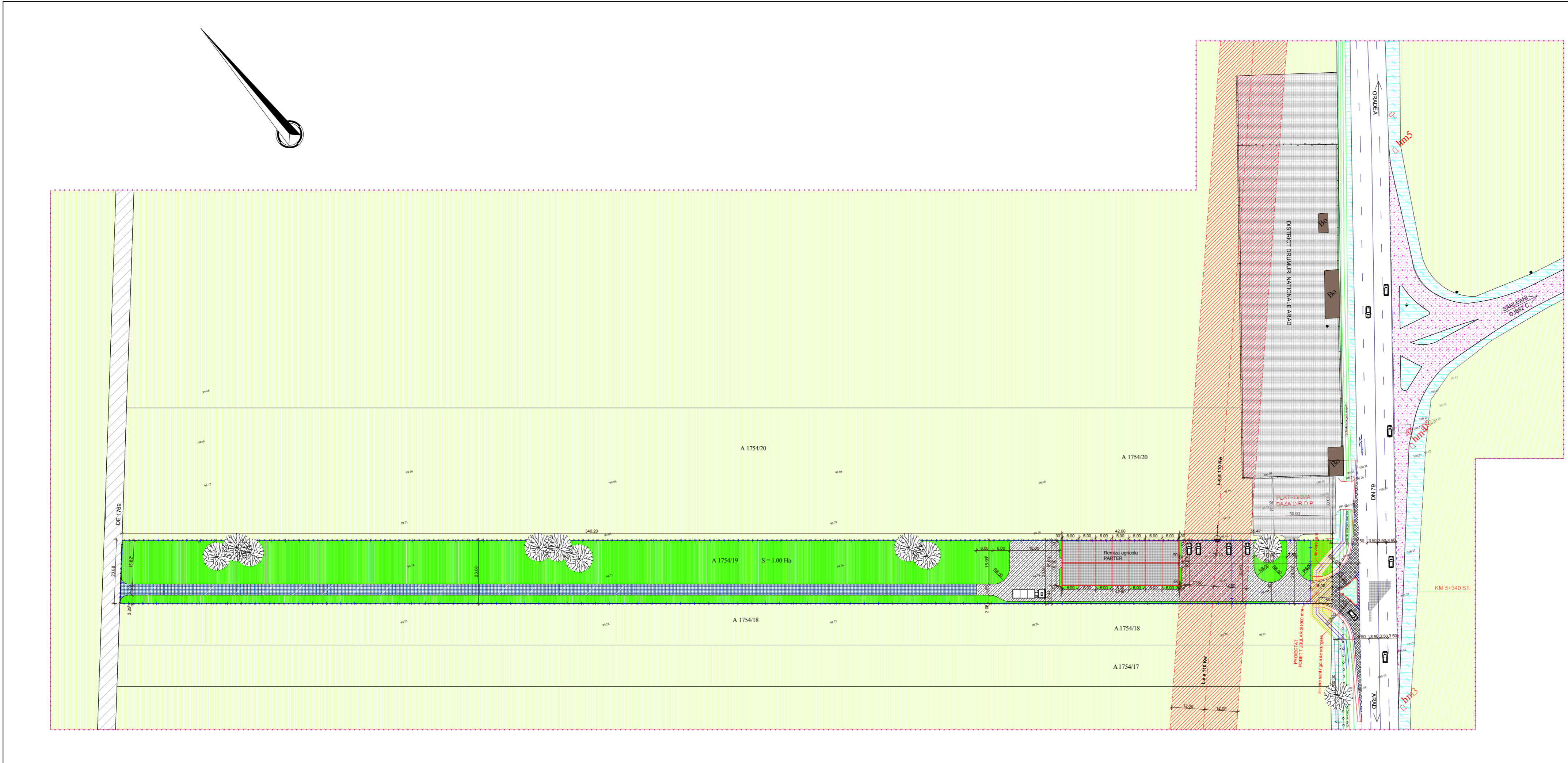
Întocmit :

\_\_\_\_\_

arh. Doru Chișbora

\_\_\_\_\_

arh. Florin Virvescu



**LEGENDA:**

- Suprafata terenului studiat
- IN INCINTA STUDIATA
- IN AFARA INCINTEI

**BILANT TERITORIAL**

REGIMUL DE UTILIZARE	EXISTENT	PROPUIS
P.G.T.	0,00%	35,38%
Scara 1:100	0,00	0,07

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA</b> <b>Arh. VIRVESCU FLORIAN CORNELIU</b> Inreg. la O.A.R. Filiala ARAD Nr. 03/ 04.02.2003				Beneficiar: Virtan Ioan Sorin, Virtan Leonina Virtan Marcel Virtan Cristina Vochita
ȘEF PROIECT	arh. Doru CHIȘBORA		Scara: 1:1000	Titlu proiect: REMIZA AGRICOLA DN79 , Km 5+340
PROIECTAT	arh. Florin VIRVESCU		Data: 2006	Titlu planșă: Reglementari urbanistice
DESENAT	std.arh. Mihai MOLDOVAN			Faza: P.U.D. Planșă nr. 04S