



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 155
din 9 iunie 2006
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Blocuri de locuințe UTA - strada Poetului 1.C, Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 16.299 din 28.04.2006 ;
- raportul nr. ad. 16.299/28.04.2006 al Serviciului Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Blocuri de locuințe- strada Poetului, 1.C Arad”, beneficiar SC BLOC 01 UTA SRL, proiect nr. 15/199/2005, elaborat de S.C. ALBIN DESIGN SRL DEVA;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/199, 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.38 lit.”c” și „k” și art.46 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Blocuri de locuințe, strada Poetului 1.C, elaborat de S.C. ALBIN DESIGN SRL DEVA, plan care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC BLOC 01 UTA SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe SCHILL

p.SECRETAR
Sorin CONTRAȘ

Pr. nr. 15/199/2005

CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE UTA

Arad, incinta Parc Industrial UTA

Faza: P.U.D.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Date generale:

-numarul proiectului;	15/199/2005
-denumirea proiectului:	CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE UTA Arad, incinta Parc Industrial UTA
-faza	P.U.D.
-amplasament	Arad, incinta Parc Industrial UTA
-categoria de importanta	"C"
-beneficiar:	S.C. BLOC 01 UTA SRL
-proiectant:	S.C. Albin Design Srl Deva

Prezenta documentatie in faza P.U.D. are ca obiect asigurarea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui ansamblu de blocuri de locuinte. Functiunea dominanta din interiorul zonei studiate, locuirea, se va corela cu vecinatatile imediate si conditionarilor din C.U.

La baza elaborarii documentatiei au stat :

-Programul de dezvoltare a initiatorului in vederea valorificarii in scop social a terenurilor care devin libere ca urmare a dezafectarii unor constructii din incinta Parcului Industrial.

-Certificatul de urbanism nr. 663 din 24.03.2006

-Prevederile P.U.G.

-Suportul topografic sc. 1/5000, pentru incadrarea in zona.

-Suportul cadastral sc. 1/1000.

2. Amplasament, regim juridic

Suprafata imobiliara destinata realizarii blocurilor de locuinte se regaseste in extrasele:

C.F. nr. 70746 - Arad;

C.F. nr. 70747 - Arad;

Terenul se afla in proprietate privata.

3. Incadrarea in localitate

Parcul Industrial UTA este situat in intravilanul municipiului Arad, UTR nr. 41, conform PUG aprobat, destinatie si folosinta actuala : zona industrială.

Vecinatati: -la sud str. Fratii Neumann/Calea A. Vlaicu zona Stadion UTA.

-la vest str. Campul Linistii

-la nord str. Fecioarei

-la est liniile ferate triaj S.C. Astra S.A.

4. Situatia existenta

În perimetrul alocat implementării ansamblului de locuințe se afla/aflat construcțiile fabricii de textile, (construită în 1909) într-o largă varietate tipologică (hale de producție, birouri, clădiri pentru utilități etc.) propuse spre desființare, în baza unor documentații întocmite în prealabil și a Autorizațiilor de desființare.

Suprafața terenului cercetat (zona limitrofă) în vederea documentării la elaborarea PUD, este cca. 4,6ha.

Terenul destinat amplasării blocurilor de locuințe, conform C.U. nr. 663/24.03.06., eliberat de Primăria Municipiului Arad are suprafața de 6.609,0mp și se afla în proprietatea S.C. UTA BLOC 01 SRL.

Terenul din punct de vedere geomorfologic este plan, iar din punct de vedere geotehnic, conform studiului elaborat de către S.C. Atelier A Srl, Arad, prezintă următoarea stratificație :

0,00 ÷ 1,30m – umplutura

1,30 ÷ 3,60m – argilă cafenie galbuie cu concrețiuni calcaroase plastic vartoasă ;

3,60 ÷ 5,00m – argilă prafoasă nisipoasă cafenie galbuie plastic consistentă.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la 1,60m față de nivelul terenului natural.

Amplasamentul afla în zona seismică D, cu următoarele caracteristici : $K_s=0,16$; $T_c=1,0\text{sec}$. Este situat în zona climatică A, conform standardurilor de încălzire cu zapadă, respectiv, vânt.

5. REGLEMENTARI

Tema program prevede: mobilarea amplasamentului a 3 blocuri cu clădiri de P+4 niveluri, din care parterul să fie ocupat de boxe și garaje individuale, iar nivelurile 1-4 de locuințe, cu posibilitatea ca ultimul nivel (etajul 5) să se soluționeze în mansardă sau retragere de tip penthouse. Pentru susținerea soluției propuse s-a avansat mobilarea amplasamentului.

Structura de rezistență al clădirilor de locuit va fi tip fagure cu pereți structurali din beton armat monolit, cu deschideri mari, care se dezvoltă simetric stânga-dreapta față de casa scării. Închiderile la fațade se vor realiza din tamplarie de P.V.C. cu geamuri termoizolante cu performanță sporită (sticlă cu emisivitate redusă-Low E)

5.1. Amplasarea față de drumurile publice

Latura sudică a amplasamentului se delimitează cu str. Poetului, strada paralelă cu Calea A. Vlaicu.

5.2. Accese carosabile

Conform H.G. 525/96, anexa 4, s-au asigurat accese carosabile care urmează să aibă destinație de spațiu public.

În interiorul zonei de locuit s-au prevăzut :

-accese carosabile pentru locatari, (accese la parcaje și garaje) dispunerea lor permite implementarea accesului controlat în incinta unității de locuit)

-accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (această categorie se va dimensiona pentru trafic greu).

Drumurile de deservire sunt de 6,00m lățime cu o supralățire de 2,00m supralățire care conferă posibilitatea folosirii ca parcare laterală și de 5,50m lățime, cu trotuar pe o singură parte, de 0,75m.

Parcajele din perimetrul unităților de locuit vor fi utilizate numai de locatari. Numărul locurilor de parcare îndeplinește prevederile normativului P132-93.

Fiecare bloc va avea un număr de cel mult 48 de apartamente, 24 dintre ele vor dispune de câte un garaj iar restul de câte un loc de parcare.

Camerele de locuit din blocuri nu vor avea ferestre spre drumurile de deservire.

5.3. Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Studiul propune agrementarea terenului liber cu spații verzi și mobilier urban.

5.4. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de electricitate, telecomunicații, canalizare, alimentare cu apă și gaze naturale, urmând ca acestea să fie prevăzute și dimensionate corespunzător.

5.5. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Rețeaua de canalizare se va realiza în sistem divizor, respectiv o rețea pentru ape meteorice și o rețea pentru ape uzate menajere.

a. canalizare pluvială

Rețeaua de canalizare pluvială se va realiza în zona blocurilor, formată din două ramuri, conectate la canalizarea pluvială din str. Poetului.

Conductele rețelei de canalizare pluvială vor fi amplasate subteran de regulă în axul străzilor.

Pentru colectarea apelor meteorice de pe suprafața străzilor vor fi amplasate guri de scurgere carosabile, care să dirijeze apa spre conductele rețelei de canalizare.

Pe traseul rețelei de canalizare au fost prevăzute cămine de racord vizitabile.

Diametrele și pantele conductelor au fost stabilite conform standardelor și specificațiilor din literatura de specialitate.

b. canalizare menajeră

Apele uzate menajere provin de la grupurile sanitare din spațiile de producție sau depozitare din ZONA N și N-E (Parc Industrial), și de la grupurile sanitare și bucătăriile de la blocurile din ZONA SUD.

În zona de SUD, zona cu blocuri se vor amplasa conducte de colectare pe fiecare stradă, conducte ce vor fi racordate la canalizarea din str. Poetului.

La realizarea rețelelor de canalizare menajeră se vor folosi conducte din PVC tip SN4, pozate subteran, în general sub carosabilul străzilor.

Diametrele și pantele conductelor au fost stabilite conform standardelor și recomandărilor din literatura de specialitate printr-un breviar de calcul.

5.6. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus ($P+4 \div P+4+M$) este în conformitate cu particularitățile zonelor adiacente, respectând regula înălțimii în raport cu distanța față de aliniamentul opus.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

5.7. Spații verzi

Spațiile verzi prevăzute în prezentul studiu cuprind două tipuri de plantatii: plantatiile în aliniament, ca perdele de protecție strădală, de protecție față de vecinătatea industrială (nepoluantă) și spații verzi cu rol decorativ.

Suprafața de spațiu verde reglementată pentru construcții de locuințe se asigură în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Prezenta documentație alocă pentru spații verzi și plantatii o suprafață de cel puțin 16,7% din suprafața totală a terenului. Estimând un număr de cca. 300 de locuitori, rezultă aproximativ 3,7 mp zonă verde/locuitor.

5.8. Imprejmuiri

În condițiile regulamentului de urbanism este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri :

- a. imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- b. imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitariiparcelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor adiacente.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (blocurilor).

6.0. Procentul de ocupare al terenului-indici tehnici de control

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate constructiile si de conditiile de amplasare in cadrul terenului.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor pentru destinatia – zona predominant rezidentiala - reglementata in conformitate cu Anexa 2 la RGU, este de 40%.

Bilantul teritorial propus certifica incadrarea in indicii de control din RGU.

BILANT TERITORIAL PROPU

SUPRAFATA TEREN LIBER	S=6.609,00mp	100,00%
BLOCURI DE LOCUINTE	Ac=2.472,00mp	34,40%
Adc (P+4)=12.060,00mp		
Adc (P+4+M)=14.532,00mp		
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, PLATFORME,		
ALEI CAROSABILE	2.714,4mp	41,08%
ALEI PIETONALE,TROTUARE	317,50mp	4,80%
<u>ZONE VERZI</u>	<u>1105,10mp</u>	<u>16,72%</u>

P.O.T. PROPUS = 37,4%

C.U.T. PROPUS = 2,23÷2,61

6. Concluzii

Realizarea zonei de locuit pe amplasamentul propus nu va avea implicatii negative asupra vecinatatilor sau a aspectului arhitectural urbanistic. Constructiile si amenajarile exterioare vor contribui la definitivarea zonei ca ambient si functiune.

Intocmit,
arh. Kohut Ladislau

Coordonator P.U.D.,
arh. Ilie Ilisie Popa

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad.16299/ 28.04.2006

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Blocuri de locuințe UTA „ strada Poetului 1.C , proiect nr. 15/199/2005 elaborat de SC ALBIN DESIGN SRL, beneficiar SC BLOC 01 UTA SRL.

Având în vedere că toate condițiile impuse de certificatul de urbanism nr.663 /24.03.2006 , au fost îndeplinite cât și a faptului , că prin amenajarea propusă se contribuie la definitivarea zonei ca ambient și funcțiune , considerăm oportună aprobarea unei hotărâri prin care se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „ Blocuri de locuințe UTA „strada Poetului 1.C beneficiar SC BLOC 01 UTA SRL cu respectarea avizelor și acordurilor aferente .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Blocuri de locuințe UTA – strada Poetului Nr.1.C "Arad", beneficiar SC BLOC 01 UTA SRL, proiect nr. 15/199 /2005 elaborat de SC ALBIN DESIGN SRL DEVA.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de urbanism nr. 663 din 24 martie 2006 emis de Primăria municipiului Arad.

Documentația a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ G.M. 009 – 2000.

Terenul în cauză face parte din UTR nr.41 conform Plan urbanistic General și are caracterul de zonă industrială. Are o suprafață de 6609,0 mp., conform CF 70747 și 70746 fiind proprietatea beneficiarului.

În perimetrul alocat implementării ansamblului de locuințe se află construcțiile Fabricii de textile (hale de producție, birouri, clădiri pentru utilități, etc) propuse spre desființare

Amplasamentul propus va fi mobilat cu trei blocuri de locuințe de P+4 niveluri, din care parterul să fie ocupat de boxe și garaje individuale, iar nivelurile 1-4 de locuințe, cu posibilitatea ca ultimul nivel (etaj V) să se soluționeze în mansardă sau retragere de tip penthouse.

Structura de rezistență a clădirilor de locuit va fi de tip fagure cu pereți structurali din beton armat, cu deschideri mari care se dezvoltă simetric stânga – dreapta față de casa scării.

Fiecare bloc va avea un număr de cel mult 48 apartamente. Se prevăd accese carosabile, pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajare.

Drumurile de deservire sunt de 6,00m lățime cu o supralărgire de 2,00 m. care conferă posibilitatea folosirii ca parcare laterală; de 5,50 m. lățime cu trotuar pe o singură parte de 0,75 m. și vor deveni de utilitate publică.

Parcajele din perimetru unităților de locuit vor fi utilizate numai de locatari.

Spațiile verzi prevăzute cuprind două tipuri de plantații: plantații în aliniament ca perdele de protecție stradală, de protecție față de vecinătatea industrială (nepoluată) și spații verzi cu rol decorativ.

Din punct de vedere a modului de utilizare a terenului avem următoarele valori:

POT propus – 37,4 %

CUT propus – 2,23 – 2,61

Realizarea zonei de locuit pe amplasamentul propus nu va avea implicații negative asupra vecinătăților sau a aspectului arhitectural urbanistic.

Construcțiile și amenajările exterioare vor contribui la definitivarea zonei ca ambient și funcțiune.

Având în vedere acestea

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu " Blocuri de locuințe UTA strada Poetului 1.C " ,beneficiar SC BLOC 01 UTA SRL, proiect nr. 15//199/2005 elaborat de SC ALBIN DESIGN SRL DEVA ,care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și ale Regulamentului P.U.G.-lui municipiului Arad .

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

ÎNTOCMIT
Ing.Toma Cornelia