



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂRE A nr. 100
din 26 aprilie 2007**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3.E”
strada Clujului 100 - 102, beneficiar Balog Csaba, proiect nr. 68/2006, elaborat de SC Atelier
CAAD SRL Timișoara**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 14510 din 27.03.2007;
- raportul nr. ad.14510 din 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Locuințe colective S + P + 3E”, strada Clujului 100-102, proiect nr. 68/2006 elaborat de SC Atelier CAAD SRL Timișoara;
- avizele 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 GM. 009 - 2000;

In temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (5) lit „c” și art. 45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+3.E”, strada Clujului 100 - 102, elaborat de SC Atelier CAAD SRL Timișoara, proiect nr. 68/2006, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, Balog Csaba și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe HUȚIU

SECRETAR
Doina PAUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ARAD

Nr.ad. 14510/Ao/ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S + P + 3.E „,beneficiar Balog Csaba, proiect nr.68 /2006 elaborat de SC Atelier CAAD SRL Timișoara .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 58/19.01.2007 au fost îndeplinite cât și prin faptul că prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei (mobilare front stradal ; creșterea fondului locativ existent), consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+3.E „, strada Clujului 100-102 cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente , beneficiar Balog Csaba .

PRIMAR Ing.

Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 330130 Arad - Rotakcâ » M ftewkşis 75 ♦ tel +43-57-221250 ♦ fax +40-57-253M

ARHITECT SEF

Nr.ad. 14510 /Ao/

2007

RAPORT

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „, LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+3.E „, strada Clujului Nr.100 - 102 , beneficiar Balog Csaba , proiect nr. 68/2006 elaborat de SC Atelier CAAD SRL Timișoara

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 58/19.ianuarie.2007 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect construirea unui bloc de locuințe S + P + 3.E

Parcela cu nr. top 2409/1/1 în suprafață de 559 mp (C.F. nr.38616 Arad) se află la intersecția dintre strada Clujului și strada Căpitan Ignat (UTR nr. 11 conform Planului Urbanistic General Arad) având parcele private la vest și sud.

Construcția propusă va fi amplasată la frontul stradal al ambelor străzi având înălțimea admisă la atic (streșină) de 13,20 m față de cota trotuar ; se vor prevedea maxim 18 apartamente și un număr de 18 locuri de parcare la subsol și parter pentru fiecare apartament.

Construcția va fi branșată la utilitățile din zonă . Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize conform certificatului de urbanism (gaze, energie electrică, apă-canal, aviz PSI) . Se vor respecta condițiile din avizele și acordurile prevăzute.

POT maxim = 75 %

CUT maxim 3,9

În vederea realizării obiectivului propus construcțiile existente pe teren, se vor demola în totalitate.

Având în vedere că zona cuprinsă în UTR nr.11 conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad este rezidențială cu locuințe de tip urban și

realizarea noului obiectiv va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic al zonei

PROPUNEM:

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S + P + 3.E „ strada Clujului nr. 100 - 102 „Arad, beneficiar Balog Csaba , care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad .

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Ștertl

ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz

/ „ LX” „r j „ ,

Dâmb Liviu/DanaFarago
Ex.-2



FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

S.C. Atelier C^Ap

Proiectant general: Șef

Arh. Dragoâ^OCț

proiect:

S.C. Atelier CAAD

S^R^ Arh. Cătălina

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI:

BOCA

Urbanism și coordonare:

S.C. C & C INSTAL

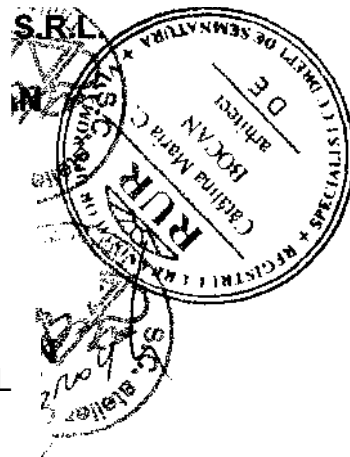
S.R.L. Drd. Ing.

Edilitare:

Cristian BEJERIȚĂ

Ridicare topo:

S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L.



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației

Obiectul lucrării

2. Încadrarea în zonă

3. Situația existentă

4. Reglementări

5. Concluzii

6. Anexe

Certificat de Urbanism (copie) Plan de
situație anexă CU (copie) Plan de
situație vizat de OJCGC (copie) Extrase
C.F. (copie) Avize și acorduri

PIESE DESENATE:

Planșa 1 - Situația existentă încadrarea în zonă	Se. 1:500
	Se. 1:5000
Planșa 2 - Reglementări urbanistice încadrarea în zonă	Se. 1:500
	Se. 1:5000
Planșa 3 - Reglementări edilitare	Se. 1:500
Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor	Se. 1:500

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU -
IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E
ARAD, str. Clujului nr.100-102**

Beneficiar: **BALOG CSABA, Arad**

Elaborator (proiectant): **S.C. Atelier CAAD S.R.L., Timișoara**

Colaboratori:
Ridicare topo: **S.C. TERRA INTERNAȚIONAL S.R.L., Arad**
Edilitare: **S.C. C & C INSTAL S.R.L., Timișoara**

Data elaborării: **mar. 2007**

Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei clădiri cu destinația de locuințe colective. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului. În momentul de față, imobilul de la nr. 100-102 din str. Clujului, Arad, sunt proprietate privată și prezintă pe teren o construcție cu funcțiunea de locuință și mai multe construcții anexe. Prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelare, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr.50/91 cu completările ulterioare, precum și de GM 009 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate:

Amplasamentul este situat în zona centrală din orașul Arad.

Este încadrat în U.T.R. nr.11 din cadrul P.U.G. Arad.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de str. Căpitan Ignat la nord și str. Clujului la est, având parcele private la vest și sud.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 58 din 9.ian.2007.

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:



P.U.D. Nu există documentații urbanistice care să se desfășoare concomitent cu prezentul

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată cuprinde terenul de la nr. 51 de pe str. Căpitan Ignat și terenurile de la nr. 100-102 și 104 de pe str. Clujului.

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Zona studiată este situată pe colțul de sud vest, la intersecția străzii Clujului cu str. Căpitan Ignat.

Str. Căpitan Ignat este o cale de rulare auto asfaltată cu 2 benzi de circulație cu dublu sens. Prezintă trotuare asfaltate și zone verzi cu gazon și copaci pe ambele părți. Str. Clujului este de asemenea dublu sens, cu spații verzi și trotuare pe ambele părți.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Zona studiată ocupă o suprafață de 2462mp. Limitele zonei sunt: str. Căpitan Ignat la nord, str. Clujului la est, terenul de la nr. 104 str. Clujului la sud și parcela proprietate privată dinspre vest, nr. 51 de pe str. Căpitan Ignat. Cele enumerate mai sus reprezintă vecinătățile zonei studiate.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚA	%
LOCUINȚE ȘI FUNCT. COMPLEMENTARE	276,66mp	11,23
SPAȚII VERZI	1187,33mp	48,22
CĂI DE COMUNICAȚIE	643,44mp	26,13
- carosabil	354,57mp	14,42
- platforme acces și trotuare		
TOTAL ZONA STUDIATA	2462,00mp	100,00

P.O.T. existent =11%

C.U.T. existent =0,11

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, nu există un caracter unitar. Casele nu au fost realizate în aceeași perioadă de timp astfel că tipurile de locuințe prezente sunt complet diferite ca și tratare rezultând astfel o volumetrie variabilă a ansamblului, o densitate medie a construcțiilor și fronturi discontinue.

Destinația clădirilor:

Majoritatea clădirilor au destinația de locuință (colectivă sau individuală), fiind prezente în mică măsură servicii.

Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul de la nr. 100-102 din str. Clujului este proprietate privată, are o suprafață măsurată de 559mp, o formă aproape rectangulară și se învecinează cu imobilul de la nr. 51 (către vest) și imobilul de la nr.104 către vest. Limitele de proprietate au următoarele

Construcțiile sunt lipite de limita de vest a parcelei.

C.U.T. existent = 0.35

6/10



fiind asigurat și iluminatul public stradal.

- Instalații termice: nu există sistem centralizat de încălzire
- Alimentarea cu gaze: există rețea subterană de gaz metan pe ambele străzi, fiecare proprietate având un branșament la aceasta.

4. REGLEMENTĂRI

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

- imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- Ca funcțiuni se vor prevedea: la subsol - spații tehnice și parcaje, la parter - garaje și spații complementare funcțiunii de locuințe, iar la etajele superioare - garsoniere și apartamente
- Construcția se va alinia pe ambele străzi, accesele pietonale putând fi retrase din aliniament;
- Forma planimetrică a clădirii se va încadra într-un dreptunghi cu dimensiuni maxime de 35,95*14,35m
- Imobilul nou propus va fi o clădire orientată către străzi și retrasă de la limitele învecinate.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

- Se vor prevedea maxim 18 apartamente și respectiv 1 loc de parcare / 1 unitate locativă.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

- Distanțe față de construcțiile existente: clădirea nu se va alipi de limita de vest sau vest a parcelelor, deci de calcanul casei învecinate, cu luarea tuturor măsurilor necesare pentru ca aceasta să nu fie afectată structural (dacă va fi cazul).
- Accese pietonale și auto: accesul pietonal se va realiza atât din str. Căpitan Ignat, cât și din str. Clujului. Accesul auto pe proprietate se va realiza din str. Clujului, la nivelul străzii pentru garaje precum și pentru parcajele din subsol.
- Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va putea face de pe ambele străzi.
- La nivelul aspectului exterior se va opera în modul următor:

Fațadele se vor trata cu elemente orizontale pentru a reduce scara clădirii și a o relaționa cu omul

Texturile de tencuială vor avea colorit asemănător cu construcțiile din jur.

Nu vor exista fațade tip cortină care să scoată imobilul din scară, excepție parterul comercial

Se va realiza un parter mai înalt.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menționate:

- Noua construcție va fi realizată din materiale durabile, agrementate. Se va urmări integrarea în caracteristicile constructive ale zonei.



- Armonizarea cu construcțiile existente pe teren: nu este cazul, întrucât construcțiile de pe teren se vor demola.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

- Construcțiile existente pe teren se vor demola în totalitate. Acest lucru nu va afecta în vreun fel caracterul zonei, întrucât ele sunt lipsite de importanță arhitectural urbanistică - nu prezintă caracteristici definitorii pentru zonă.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

- Accesul auto pe parcelă se va realiza din str. Clujului, prevăzându-se 1 loc de parcare la 1 unitate de locuit la nivelul parterului și subsolului (atât garaje cât și locuri de parcare la subsol).
- Accesele pietonale principale se vor realiza din str. Clujului, putând fi retrase de la front.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptarea a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

- Se va avea în vedere menținerea copacilor existenți valoroși și realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală. Se vor planta și copaci noi, pentru umbră și creșterea calității spațiului exterior.
- Relieful zonei este plat, fără denivelări.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

- Nu există în vecinătate construcții care să impună zone de protecție, deci nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

- Apele uzate menajere și pluviale se vor racorda la canalizarea publică.
- Deșeurile solide se vor colecta în europubele, amplasate pe o platformă în interiorul parcelei și vor fi preluate de regia locală de salubritate.
- Instalațiile de încălzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise.
- Nu se vor desfășura activități care vor polua fonic.
- Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

- Nu se prevăd obiective publice noi.

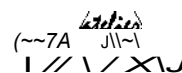
Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

- Spațiile verzi existente se vor menține în strânsă legătură cu circulațiile auto și pietonale. Se vor prevedea spații verzi pe conturul parcelei, locuri de stat și copaci. Locurile de parcare neacoperite se vor realiza cu dale înierbate.

Profiluri transversale caracteristice:

- Nu se vor afecta profilurile transversale existente.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:



În interiorul parcelei vor fi necesare lucrări pentru nivelarea terenului, în vederea realizării locurilor de parcare și a spațiilor verzi.

Se vor realiza trepte și rampe pentru accesele pietonale în clădire (acolo unde aceasta este la altă cotă față de trotuarul adiacent) și la cota parterului.

Regimul de construire:

Alinierea și înălțimea construcțiilor: construcția se va alinia la fronturile stradale de pe ambele străzi. Înălțimea maximă admisă în front va fi S+P+3E (nivel retras), rezultând o înălțime admisă la atic (streășină) de +13,20m față de cota trotuar. Construcția va fi alipită pe limitele de la străzi (nord și vest), iar către est, sud și vest nu se va apropia la mai puțin de 60cm de limita de proprietate cu proprietățile private învecinate. Se vor putea scoate în consolă balcoane peste trotuarul de la stradă sau către curte, precum și porțiuni de clădire în consolă, dar doar începând de la nivelurile superioare (peste parter). Construcția va putea acomoda acoperiș șarpantă și mansardă în volumul acesteia, panta admisă fiind 20-45°. Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi către vecini). Procentul de ocupare a terenului va fi P.O.T. maxim = 75%.

Coeficientul de utilizare a terenului:

Coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. maxim = 3,9.

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu apă: Pentru alimentarea cu apă potabilă a construcției se va realiza un branșament de apă la rețeaua publică de distribuție a apei (conductă PVC 160 mm) existentă pe ambele străzi, în funcție de necesități. Branșamentul de apă, inclusiv căminul de contor de apă rece vor fi dimensionate și realizate conform condițiilor formulate de operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă. Conductele de legătură cu instalațiile sanitare interioare vor fi executate din țevi PE-HD, cu secțiuni corespunzătoare debitului simultan de calcul. Se recomandă ca pe conducta de racord, înainte de distribuția interioară pentru alimentarea cu apă, să se instaleze robineti (corp sferic), protejați împotriva înghețului. Robinetul de separație-siguranță va fi montat în cămin de linie de tip uzinat cu corp din material plastic sau în subsolul tehnic al imobilului.

Canalizarea: se va realiza un racord la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe ambele străzi.

Colectorul de racord și rețeaua de canalizare menajeră din incintă urmează a se executa din tuburi PVC 200 mm, montate sub adâncimea de îngheț, cu panta medie nu mai mică de 6,0%.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza un racord electric de 0,4KV din rețeaua existentă pe ambele străzi, acest racord fiind realizat din cablu electric pozat subteran. Din rețeaua electrică din incintă se va asigura și iluminatul acesteia.

Alimentarea cu gaz metan: se va face din rețeaua de gaz existentă pe pe ambele străzi, prin intermediul cutiei de gaz poziționate conform planșei de reglementări edilitare. Se vor utiliza centrale termice de apartament cu tiraj forțat.



Bilanțul teritorial, în limita amplasamentului studiat:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA	%	SUPRAFAȚA	%
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	276,66mp	11,23	500,99mp	20,35
SPAȚII VERZI	1187,33mp	48,22	897,53mp	36,45
CAI DE COMUNICAȚIE	643,44mp	26,13	643,44mp	26,13
- carosabil	354,57mp	14,42	420,04mp	17,07
- platforme parcare și trotuare				
TOTAL ZONA STUDIATA	2462,00mp	100,00	2462,00mp	100,00

P.O.T. existent =11%

P.O.T. propus =20,35%

C.U.T. existent =0,11

C.U.T. propus =0,92

Bilanțul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA	%	SUPRAFAȚA	%
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	194,92mp	34,97	419,25mp	75,00
SPAȚII VERZI	272,45mp	48,74	102,69mp	18,13
CAI DE COMUNICAȚIE	91,63mp	16,39	37,06mp	6,63
- carosabil				
- platforme parcare și trotuare				
TOTAL INCINTA PROPRIETATE	559,00mp	100,00	559,00mp	100,00

P.O.T. existent =35%

P.O.T. propus =75%

C.U.T. existent =0,35

C.U.T. propus =3,9

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea noului imobil de locuințe colective va continua diversificarea volumetriei deja existente în zonă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic. Se va păstra caracterul rezidențial al zonei.

Măsurile ce decurg din realizarea P.U.D.:

Vor fi necesare:

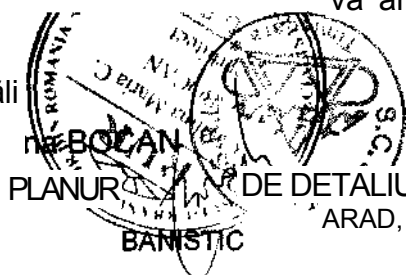
lucrări de demolare a construcțiilor existente în interiorul parcelei,
 lucrări de sistematizare verticală a terenului,
 lucrări de extindere a rețelelor edilitare existente în zonă,
 lucrări de construire a obiectivelor propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte^{AAA}®^4a îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza va^{amjce} doar D^{seficii} zonei.

Întocmit,
 Arh. Cătălin

Șef de proiect O K S^W Arh. Dragoș
 ȘJDC



PLANURILE DE DETALIU IMOBIL LOCUINȚE COL
 ARAD, str. Clujului nr. 100-102

S+P+3E,

ECTIVE
 10/10



P.O.T. existent = 11%
POT. propus = 20,35 %
C.U.T. existent = 0,11
C.U.T. propus = 0,92

/ PROPUS

POT existent = 35%
P.O.T. propus = 75%
C.U.T existent = 0,35
C.U.T propus = 3,9

/

An aerial photograph of a city street grid. A circular area in the upper left corner is highlighted with diagonal hatching. The grid consists of numerous streets and blocks, with some areas appearing more densely built up than others. The image is in black and white, showing high contrast between the dark and light areas of the urban landscape.



PLAN
URBANISTIC
DE DETALI
IMOBIL DE
LOCUIŢE
COLECT
REGLEMENTA
RI

VERIFICATOR/
EXPERT

URBANI
STICE
SITUAȚI
A PROPUSA
SC.1:500



atelier CAAD

srL

J35/2318/2004, C.U.I. 16677315, Timișoara, str. Gheorghe Doja 5

SPECIFICAȚIE

SEMNĂTURA

arh Drăcos BOCAN
arh Cătălina BOCAN
arh Cătălina BOCAN