

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
NR.175/17.06.08.

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr. Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construirea unui spațiu comercial P+M, beneficiar Stolnicu Clement, în Arad, str.C.Brancoveanu nr.78, înscris în CF 8459 Arad,nr.top 3225/3.a,proiect nr. 70/2007 elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 34428 din ~~17.06.~~2008;
- raportul nr. ad. 34428 din ~~17.06.~~2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru ”Construirea unui spațiu comercial P+M”, în Arad, str C.Brancoveanu nr.78 înscris în CF CF 8459 Arad,nr.top 3225/3.a;
- 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, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construirea unui spațiu comercial P+M”, în Arad str.Brâncoveanu nr. 78, beneficiar Stolnicu Clement în Arad, proiect nr. 70/2007 elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

Serviciul Construcții și Urbanism
Red/Carmen Balasz

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 34.428/A1/ 19.06. 2008-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pt lucrarea „Construirea unui spatiu comercial P+M „ în Arad, str C.Brancoveanu nr 78, înscris în CF 8459 Arad, și nr.top.3225/3.a ,proiect nr. 702007 elaborat de SC ARHITECTURAL CONFORT SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3386/2007 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , **consider oportună adoptarea unei hotărâri** prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Realizarea unui COMPLEX COMERCIAL „beneficiar Stolnicu Clement, în Arad, str C.Brancoveanu nr.78.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT ȘEF

Nr. 16.996 /A1/ din _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construirea unui spatiu comercial P+M” beneficiar Stolnicu Clement str.C.Brancoveanu nr 78.

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 34328/09.06.2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construirea unui spatiu comercial P+M” str.C.Brancoveanu nr 78.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.3386/18.12.2008;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construirea unui spatiu comercial P+M” str.C.Brancoveanu nr 78. ,Arad;

Terenul detaliat în cadrul PUD însumează o suprafață de 626 mp, proprietatea d-lui Stolnicu Clement, înscris în CF nr. 8459 Arad și nr. top 3225/3.a. Terenul care face obiectul PUD este intravilan cu construcții, proprietate privată ,conform extrasului de CF anexat documentației.

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul SC ARHITECTURAL CONFORT SRL, proiect nr.70/2007 la cererea beneficiarului Stolnicu Clement .

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în intravilanul municipiului Arad. în partea vestica a acestuia.

str.C.Brancoveanu în imediata intersecție cu str.Maramures respectiv str C.Brancusi si este incadrat de terenuri private cu functiunea de locuire si spatii comerciale

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR - ului din care face parte terenul studiat (UTR 16), această zonă este rezidentiala(locuinte si dotari aferente);

Din punct de vedere urbanistic terenul in studiu este delimitat astfel:

- **la nord :str. Maramures**
- **la est locuinta privata nr. 80**
- **la vest spatiu comercial P+1 (nr. 76)**
- **la sud str.C.Brancoveanu**

Terenul are posibilități de acces pietonal din str. C.Brancoveanu ,respectiv din str. Maramures.

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- **realizarea unui spatiu comercial P+M avand la parter un raion cu materiale pt finisaje interioare iar la mansarda un raion cu material sanitar electric,birou,vestiar spații tehnic**
- **acces carosabil cu intrare-ieșire din str.C.Brancoveanu**
- **realizare de amenajări,spații verzi ,platforma betonata**
- **parcari**

Complexul comercial va avea următoarele funcțiuni pe nivele:

1) PARTER- un raion cu materiale pt finisaje interioare

Sc=242mp

2) MANSARDA- raion cu material sanitar electric,birou,vestiar spații tehnic,Sc=242mp

Sc=242mp

Sd =484mp

PARCAREA va fi asigurata pe proprietatea beneficiarului

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT ex=12%

POT maxim prop=53%

CUT ex=0.12

CUT maximprop=1.10

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

- 1. MEDIU**
- 2. Inspectoratul General pentru situații de urgență -PSI**
- 3. COMPANIA DE APA**
- 4. Inspectoratul General pentru situații de urgență -
PROTECTIA CIVILĂ**
- 5. ENEL ELECTRICA BANAT**
- 6. ROMTELECOM**
- 7. SC CET**
- 8. CTP**
- 9. E-ON Gaz**
- 10. Aviz SNCFR**

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construirea unui Spațiu Comercial P+M” beneficiar Stolnicu Clement în Arad str. Brîncoveanu nr. 78 înscris în CF 8459 Arad și nr. top 3225/3.a care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF

Ing Szasz Mirela



CONSILIER

Ing Carmen Balasz



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI : P.U.D. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
P + M
INITIATOR : STOLNICU CLEMENT SI SOTIA ANA
DATA ELABORARII : DECEMBRIE 2007
ADRESA LUCRARII : ARAD, STR. C. BRANCOVEANU NR. 78

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad, a solutiei prezentate, privind construirea unui corp de cladire P + M , cu functiunea de spatiu comercial .

Pe terenul studiat se propune amplasarea, realizarea si mentinerea pe intreaga durata de existenta a constructiei de catre investitori a nivelului si a cerintelor de calitate conform legislatiei si standardelor in vigoare, cu respectarea normelor de respectare a mediului, a normelor de igiena si sanatate publica.

Din documentatie , rezulta conditiile de amplasare si realizare a acestor constructii in conditiile particulare generate de teren , de vecinatatile acestuia, cerintelor functionale si a conditiilor impuse prin certificatul de urbanism nr 3386/18.12.2007 emis de Primaria municipiului Arad.

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Terenul studiat este situat in zona de vest a municipiului Arad – U T R 16, pe strada C. Brancoveanu, in imediata intersectie cu strada Maramures,

respectiv strada Constantin Brancusi si este incadrat de terenuri private cu functiunea de locuire si spatii comerciale avand regimul de inaltime P si P + 1. Din punct de vedere juridic , terenul este proprietate private conform CF nr. 8459 Arad cu nr. Top 3225/3.a , avand suprafata de 626 mp , fiind situat in intravilanul municipiului Arad.

2.2 CONCLUZII DE DOCUMENTATIE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

In conformitate cu P.U.G – ul aprobat al municipiului Arad, terenul in cauza se incadreaza in UTR. 16, avand functiunea de locuire. In momentul de fata s-au elaborat P.U.D. – uri pentru realizarea unor obiective cu functiunea de servicii, comert, etc.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI

Terenul este amplasat in zona de vest a municipiului Arad, cartier Bujac, pe strada C. Brancoveanu si este incadrat intre urmatoarele limite:

- La nord str. Maramures
- La est locuinta private (nr. 80)
- La vest spatiu comercial P + 1 (nr. 76)
- La sud str. C. Brancoveanu

Pe parcela se gasesc executate doua corpuri de cladire , din care unul urmeaza sa fie demolat (corpul situate spre nr. 76), iar al doilea ramane cu functiunea de locuinta a beneficiarului.

3.2. ACCESUL PE PARCELA

Accesul pe parcela se va realiza din str. C. Brancoveanu si din str. Maramures.

3.3. SUPRAFATA OCUPATA

Suprafata terenului in conformitate cu extrasul de carte funciara este de 626,00 mp , avand o forma de trapez cu urmatoarele dimensiuni ale laturilor:

- Latura Nordica – 28,02 m

- Latura vestică – 18,83 m
- Latura estică – 34,00 m
- Latura sudică – 23,89 m

Pe teren există construite două corpuri de clădire cu funcțiunea de locuințe, având o suprafață construită de aproximativ 220 mp, din care un corp de clădire cu suprafața de 148,50 mp urmează să se desființeze. Regimul de înălțime a celor două construcții este parter.

3.2.1 CONTINUTUL CADRU AL P.U.D

Zona care face obiectul prezentului studiu de amplasament este situată în UTR 16, fiind marginit de proprietăți private cu funcțiunea de locuire și spații comerciale.

3.2.2. DESTINATIA CLADIRILOR

În conformitate cu tema program și a solicitării beneficiarului, se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de magazine cu material de construcții pentru finisaje interioare, în regim de înălțime P + M, având la parter un raion cu materiale pentru finisaje interioare – gresie, placaje, etc., depozit, casă de scară și grup sanitar, iar la mansardă se va amenaja un raion cu material sanitar și electrice, respective un birou și vestiarul personalului.

3.2.3 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

În conformitate cu extrasul de carte funciara nr. 8459 ARAD cu număr top. 3225/3.a, terenul în cauză este proprietate privată, fiind intravilan cu construcții.

3.2.4 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Fundamentul depresiunii Panonice este alcătuit din formațiuni cristaline – eruptive, iar pe acestea s-au depus formațiunile sarmatiene, panonice și cuaternare. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafața de cca. 250 metri și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o

stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Amplasamentul se situeaza in loc. ARAD, iar alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane, functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

Conform macrozonarii seismice, dupa Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure, avand M_r (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) dupa P100-1/2006, localitatii Arad ii corespund $a_g=0,16$ si $T_c=0,7$ sec.

Adancimea de inghet-dezghet (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual si un sondaj manual.

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 1,10m, iar pana la adancimea de 3,60m s-a intalnit un complex argilos prafos, nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar pana in baza forajului s-a intalnit un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.

Sondajul S1, efectuat in zona de alipire la casa vecina, fundatia are adancimea de 1,00 m, este constituita din beton de calitate medie cu grosimea de 35 cm, elevatia, este constituita din caramida cu aceeasi grosime, iar tencuiala de 3 cm, mortar de ciment, are inaltimea de 80 cm, zidaria peretelui este constituita din caramida tencuita cu grosimea de 35 cm.

Apa subterana a fost interceptata, la data efectuarii forajului (ianuarie 2008) la adancimea de 2,90m. Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului raului Mures. Se prevede un nivel maxim al apei subterane pana la adancimea de 1,50m. Presiunea conventionala se va lua in calcul pentru D_f indicata si $b=1,00$ m este $P_{conv.}=240$ kPa.

3.2.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

In zona studiata avem executate doua corpuri de cladire, din care unul urmeaza a fi desfiintat.

3.2.9 ECHIPAREA EXISTENTA

In zona respective pe amplasament exista toate utilitatile apa curenta, energie electrica, gaz si canalizare menajera.

4 REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Se propune realizarea unui corp de cladire in regim de inaltime P + M, cu functiunea de magazine de material de constructii pentru finisaje interioare. Magazinul va fi amplasat pe latura estica a parcelei , intre fronturile str. C. Brancoveanu si str. Maramures, avand forma unui corp de cladire compact.

In incinta se va amenaja o platform cu functiunea de parcare pentru vizitatori. Se vor amenaja zone verzi si plantate pe parcela, conform OUG 114/2007.

Din punct de vedere al structurii se vor folosi:

- Fundatii din beton
- Pereti din zidarie de caramida
- Sarpanta din lemn
- Invelitoare din tigla.

4.2 CAPACITATE, SUPRAFETE DESFASURATE

Constructia va avea forma unui trapez cu baza mare de 25,89 m, baza mica de 18 ,83m , iar inaltimea de 10,95m.

Suprafata construit desfasurata va fi de 482,00mp.

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Accesul la noul obiectiv se face din strada C. Brancoveanu, cat si din str. Maramures. Distanta intre cele doua cladiri de pe parcela va fi de 6,50 m – front str. C. Brancoveanu, suficient pentru accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor. Constructia propusa va avea doua fatade principale – una pe str. C. Brancoveanu, iar a doua pe str. Maramures, fiind amplasata intre cele doua strazi si pe linia de mezuina cu proprietatea de la nr. 76.

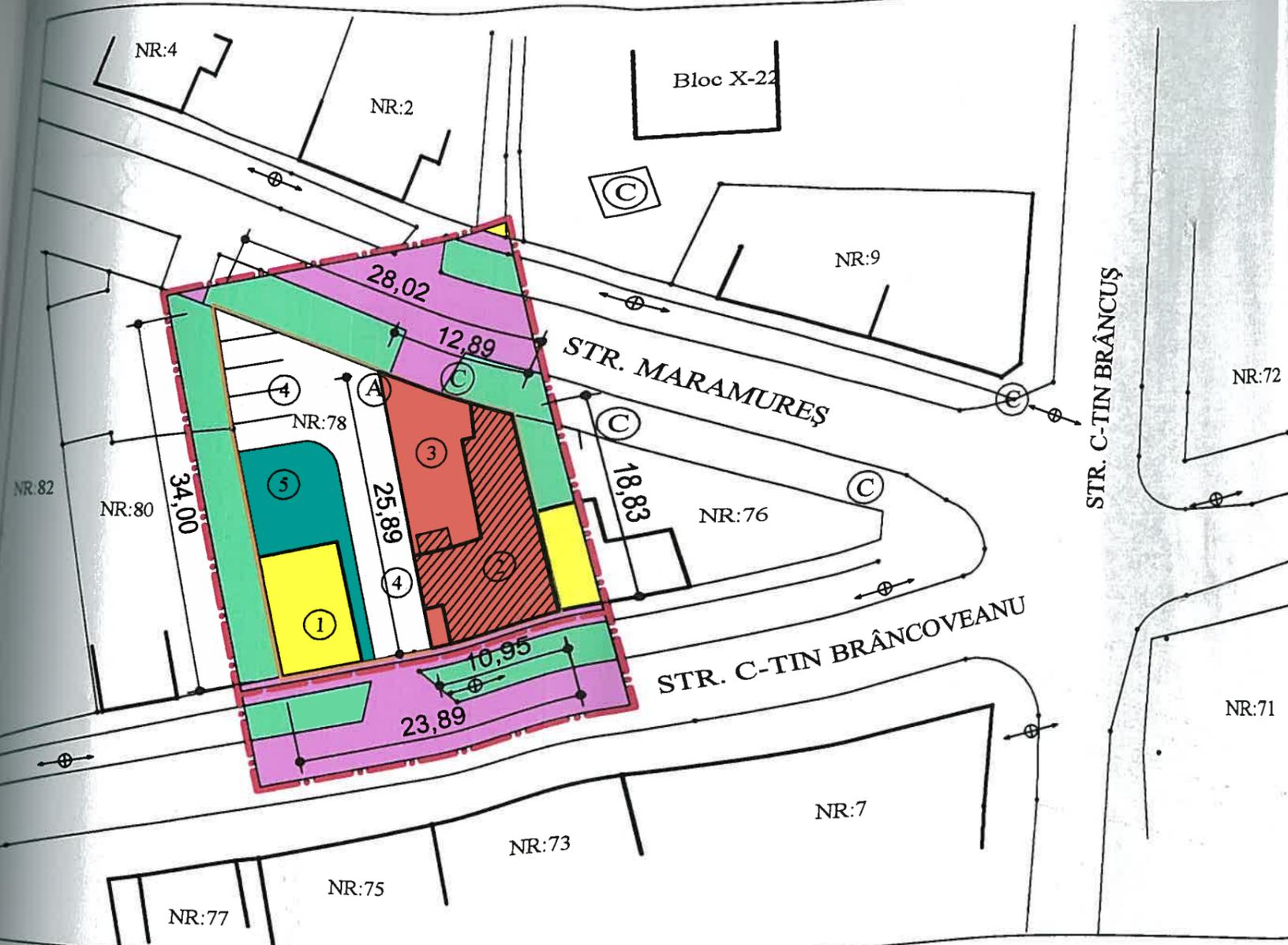
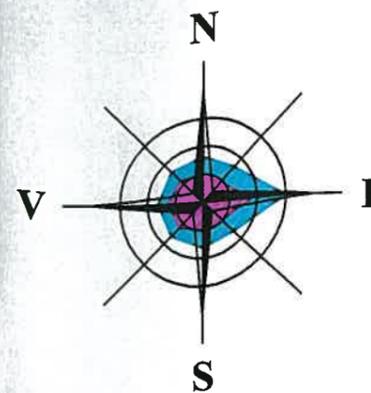
In interior s-au prevazut zone verzi si plantate.

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+M

Mun. ARAD, str. C-tin Brâncovianu, nr:78
U.T.R. 16.

03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDĂ:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI
- ALINIAMENT PROPUȘ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ P+M
- CONSTRUCȚII PROPUȘE PENTRU DEMOLARE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ STRĂZI
- PLATFORME
- SPAȚIU VERDE EXISTENT
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT

LEGENDĂ:

- ① - CLĂDIRE EXISTENTĂ
- ② - DEMOLARE
- ③ - CORP PROPUȘ P+M
- ④ - PLATFORMĂ BETONATĂ ȘI PARCARE
- ⑤ - ZONĂ VERDE AMENAJATĂ

BILANȚ TERITORIAL

A. ZONA STUDIATĂ:
- SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ - 1 350,00mp
din care:

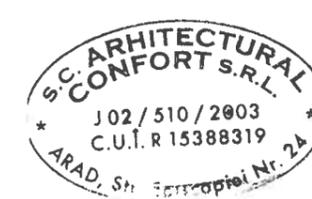
- Sc existent	- 245,00mp	18.0%
- Scd existent	- 245,00mp	
- Sc propus demolare	- 148,50mp	
- Sc propus	- 242,00mp	18.0%
- S drum + trotuar exist	- 351,00mp	26.0%
- S zonă verde exis.	- 120,00mp	10.0%
- S zonă verde prop.	- 388,00mp	28.0%

P.O.T. exist. = 12,00%
P.O.T. min. prop. = 51,00%
P.O.T. max. prop. = 53,00%

B. INCINTĂ:

- SUPRAFAȚĂ INCINTĂ	- 626,00mp	
din care:		
- S.c. existent care rămâne	- 71,50mp	12.0%
- S.c. propus demolare	- 148,50mp	
- S.c. propusă	- 242,00mp	39.0%
- S.c.d. existent	- 71,50mp	
- S.c.d. propus	- 482,00mp	
- S.c.platf. și parcări prop.	- 162,00mp	25.0%
- S. zonă verde amenajat	- 150,50mp	24.0%

C.U.T. exist. = 0,12
C.U.T. min. prop. = 0,89
C.U.T. max. prop. = 1,10



S.C. "ARHITECTURAL CONFORT" S.R.L. ARAD Str. Episcopiei nr.24		STOLNICU CLEMENT CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL P+M Mun. Arad, str. C-tin Brâncoveanu, nr.78		FAZA: P.U.D.
Șef proiect	arh. I.DOBRE	SCARA:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PROIECT NR: 70/2007
Proiectat	arh. I.DOBRE	1:500		PLANȘA NR: 03
Desenat	teh. G.RIGLER	dec. 2007		