

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe cu acces și utilități comune” – S.C. STIL NUOVO S.R.L. Arad, str. Mărășești nr.47, proiect nr.19/2007,elaborat de proiectant BIA arh. Faur Elisabeta.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 60036 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad. 60036 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe cu acces și utilități comune” – S.C. STIL NUOVO S.R.L. Arad, str. Mărășești nr.47, proiect nr.19/2007 ,elaborat de proiectant BIA arh. Faur Elisabeta;

-rapoartele Comisiilor de specialitate ;

-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 Zonal ,indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr. _____ din _____.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe cu acces și utilități comune” – S.C. STIL NUOVO S.R.L. Arad, str. Mărășești nr.47, proiect nr.19/2007 ,elaborat de proiectant BIA arh. Faur Elisabeta, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3.Prezentul Plan urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. STIL NUOVO S.R.L. Arad, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 60036 / _____ 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Locuințe cu acces și utilități comune” – S.C. STIL NUOVO S.R.L. Arad, str. Mărășești nr.47, proiect nr.19/2007 ,elaborat de proiectant BIA arh. Faur Elisabeta.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1461/ 2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Locuințe cu acces și utilități comune” – S.C. STIL NUOVO S.R.L. Arad, str. Mărășești nr.47, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr.ad.60036 din 19.11.2008

RAPORT

Denumire proiect – PUD – LOCUINȚE CU ACCES ȘI UTILITĂȚI COMUNE
NR.47

Adresa –str. Mărășești nr.47
Beneficiar: S.C. STIL NUOVO S.A.
Proiect nr.: 19/2007
Elaborat: BIA arh. Faur Elisabeta

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1461 din 24.05.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea realizării a două blocuri de locuințe : unul la frontul stradal (P+2+M) și altul în incinta amplasamentului propus (Ds+P+3+M).

Terenul pe care urmează a se construi blocurile este ocupat în prezent de locuințe și anexe, care urmează a se demola. Terenul este compus din două parcele cuprinse în CF nr.37821 cu număr top 594-646/b/1, 590/b.648/b.2.a/b, în suprafață de 1360 mp, și este proprietate privată.

Amplasamentul se află încadrat, conform regulamentului aferent PUG, în UTR nr.4 ca subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Accesul în incinta proprietății se face din str. Mărășești, care este o stradă cu două benzi de circulație ;

Parcela se învecinează :

La Nord: casa de locuit nr.47A°, P+2, care spre curte devine P+3 cu înălțimea de cca 15,00m ;

La Sud: casa de locuit nr.45, clădire parter și constr garaj cu mansarda neautorizat;

La Vest: construcții parter anexe gospodărești și teren liber proprietate privată de la nr.16 teren liber Ag (gradina) dat în folosință;

La Est: str.Marasesti.

Este de menționat ca imobilul cu regim de înălțime P+3 nu este vizibil din str. Mărășești.

Se propune realizarea: a doua blocuri de locuinte, unul aliniat la strada Marasesti și alipit de blocul P+2+M si un bloc Ds+P+3+M in spate .

Accesul în incinta amplasamentului se face prin pasaj carosabil cu intrare iesire din drumul public din str.Marasesti prevazut cu 6 locuri parcare. Accesul carosabil are o panta de 8% pentru intrarea în demisol unde sunt amenajate garaje.

In etapa II, când proprietarul de la nr. 39 își va reglementa litigiul cu proprietarii garajelor, se va realize o alee carosabilă pentru accesul mașinilor în caz de urgență , incendiu, salvare si gunoi, conform acceptului notarial anexat . Tot atunci se va înscrie în extrasul CF dreptul de servitute și cedare de teren pentru extinderea de spatii verzi si amenajare de spațiu de joaca pentru copii .

Clădirea plombă P+2+M va avea Sdesf. = 347mp.

Pe jumătate din suprafața parterului clădirii propuse se va realiza un birou și casa scării de acces la etaje. Pe cealaltă jumătate a parterului se va realiza pasajul carosabil de acces în incinta cu o lățime de minimum 3,50m și o înălțime liberă de minimum 4,50 m pentru a permite accesul mașinii pompierilor, în caz de incendiu. Accesul pietonilor se va face tot pe aici de la trotuarul din strada Mărășești în incinta pe lângă pasajul carosabil.

La nivelurile superioare se vor amenaja 3 apartamente.

Blocul Ds + P + 3 +M va avea Sdesf = 1477mp

La demisolul blocului Ds+P+3+M se vor amenaja 12 locuri de parcare închise și alte șase locuri de parcare în incinta proprietății.

Pe fiecare nivel vor fi câte trei apartamente cu excepția mansardei unde vor fi două.

Înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 15.00 m.

Clădirea va avea 12 apartamente.

Amplasarea clădirii se va face astfel:

- Retras de la limita de proprietate nr.14 cu 6,50 m ;
- Retras de la limita de proprietate nr.16 din str. Dorel Sibii cu 3,05;
- Retras de limita de proprietate de la nr. 39 str. Mărășești cu 1,90-2,00-3,60 m;
- Blocul este amplasat pe axa 1 mediană terenului din spate la un unghi de 40 de grade cu str. Mărășești și va fi vizibil din str. Aron Cotruș.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 26,16 %, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,34.

Se vor amenaja în incintă spații verzi cu gazon, grupări florale și arbuști, în suprafață de 549.49 mp, respectiv 40,43 %.

Alimentarea cu apă : se va realiza de la rețeaua publică de distribuție existentă, iar în curte se va amplasa un hidrant subteran.

Canalizarea : apele menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă, iar cele pluviale de rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentarea cu energie electrică : se va realiza dintr-un post de transformare amplasat pe str. Simion Balint, cu un branșament electric executat subteran.

Alimentarea cu căldură : se va face cu ajutorul unor microcentrale termice de apartament pe gaz.

Telefonie, telecomunicații : se va executa un branșament subteran la rețeaua telefonică, cablu, internet, etc..

Planul urbanistic de detaliu a obținut avize și acorduri favorabile, toate solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1461 din 24.05.2007:

Nr.crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Enel Electrica Banat- valabil un an	185284/22.01.2008
2.	E-on Gaz România- valabil un an	7229/29.09.2008
3.	Compania de Apă Arad	13445/15.01.2008
4.	Romtelecom S.A.	24/25.01.2008
5.	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	51/21.01.2008
6.	S.C. CET Arad S.A.	878/22.01.2008
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență - P.S.I.	302607/21.01.2008
8.	Agenția de Protecția Mediului	453 RP/31.03.2008
9.	Direcția pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național a județului Arad	217/U/12.08.2008

Având în vedere că prin realizarea obiectivului propus se va îmbunătăți aspectul arhitectural al zonei,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu de Detaliu „Locuințe cu acces și utilități comune” – S.C. STIL NUOVO S.R.L. Arad, str. Mărășești nr.47, proiect nr.19/2007 ,elaborat de proiectant BIA arh. Faur Elisabeta.

Arhitect șef
Ing. Mirela Szasz

Șef serviciu
arh. Radu Drăgăn

Șterțl Irina/2 ex/Șterțl Irina

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Arh. Faur Elisabeta

Arad, str.V.Milea nr.21, ap.4

A. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1a. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumire proiectului: **LOCUINTE CU ACCES SI UTILITATI COMUNE**
ARAD, str.Marasesti nr.47
- Număr proiect: 19/2007
- Faza de proiectare: **Plan urbanistic de detaliu**
- **Beneficiar:** **s.c. STIL NUOVO S.R.L., Arad, str.Horia nr.2, ap.14a**
Proiectant general **BIA arh. Faur Elisabeta**
Sef Proiect urbanism - **arh. Campan Andronica**
Specialitati -rezistenta **ing. Heja Ladislau**
-inst. Electrice **ing. Sandru Florin**
-inst. Apa-canal **teh. Ferenti Veronica**
-inst. Termice **ing. Fazacas Tiberiu**
-inst. Gaze **ing. Begov Francisc**
-drumuri **ing. Sebin Etelka**

1b. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda beneficiarului **SC STIL NUOVO SRL** care isi propune construirea a doua blocuri de locuinte: unul la frontul stradal (P + 2 + M) si altul in incinta amplasamentului in regim Ds + P + 3 + M.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr.1461/24.05.2007.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul se afla amplasat in Arad, str.Marasesti nr.47 si face parte de zona de protectie din punct de vedere al monumentelor istorice

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, U.T.R. nr.4 aprobat cu hotărârea Consiliului local Municipal. Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu legea nr.50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil si OM 009-2000.350/2001 289/2006 ordin 536/1997 si Legea350/modificata prin Hgnr. 27aug/2008/2008

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Existent: subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.
- Funcțiuni complementare admise ale zonei - spații verzi si plantate, trotuare, alei si parcuri in incinta

Funcțiuni propuse: cladiri de locuit si un spatiu de birou pentru sediu firma la parterul cladirii de la frontul stradal P+2 nr47 str Marasesti si in curte Ds+P+3 +M cu inaltimea ca imobilul de la 47A in curte

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este proprietatea privata a SC STIL NUOVO SRL, conform CF nr.37821 si

este ocupat in prezent de locuinte si anexe insalubre ce urmeaza a fi demolate. Terenul prezinta o denivelare de cca 1,00-1,20 fata de str. Marasesti.

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii.

Constructia existenta la frontul stradal nu are acces auto racordat la spatiul rutier al strazii Marasesti, dar urmeaza ca prin proiectul propus sa se realizeze un racord rutier cu acces in curtea imobilului printr-un pasaj carosabil dimensionat pentru acces in caz urgenta pompieri, salvare ,gunoi etc.

3.2. Suprafata de teren conf CF

Suprafata de teren conf CF nr.37821, este de 1360mp cu o forma neregulata: front ingust la strada (9,20m) si care se largeste mult spre curte (32m).

3.3. Vecinatati.

La Nord: casa de locuit nr.47A°, P+2, care spre curte devine P+3cu inaltimea de cca 15,00m

La Sud: casa de locuit nr.45, cladire parter.si constr garaj cu mansarda neautorizat

La Vest: constructii parter anexe gospodaresti si teren liber proprietate privata de la nr.16 teren liber Ag (gradina) dat in folosinta.

La Est: str.Marasesti.

3.4. Suprafete construite.

Pe amplasamentul studiat se afla diferite de constructii parter si cladirea P+1 de la frontul stradal intr-o stare avansata de deteriorare care urmeaza a fii demolate pentru care a fost obtinuta autorizatie de demolare si constructiile si sunt in curs de demolare

Scexistent = 312,4mp Sliberexistent = 1047,6mp

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Sub aspect arhitectural urbanistic caracterul zonei in care se afla amplasamentul este : zona centrala urbana, facand parte din zona veche protejata din punct de vedere al monumentelor de arhitectura, dar nici una din cladirile invecinate nu sunt monumente istorice catalogate. Toate casele din zona sunt de diferite inaltime si prezinta un grad mare de degradare si fara asect arhitectural deosebit sau monumental .In spatele frontului stradal sunt anexe gospodaresti ciferite adaugiri in timp pentru care s-a obtinut autorizatie de demolare ce apartin amplasamentului .

Toate constructiile de la frontul stradal sunt haotic construite si sunt cu grad mare de degradare.

Incintele respectiv parcelele sunt mari cu diverse constructi anexa din zidarie sau lemn , cotete ,magazii in stare foarte proasta .Toata zona impune a fi analizata in vederea reabilitarii urbane unitare printr-un PUZ zonal si in concordanta cu regulamentul PUGului ARAD.

Terenurile invecinate:

- la nr.39 teren suprafata de 3256mp este proprietate privata care are un acces print-un gang care nu corespunde din punct de vedere pompieristic si care este inca in litigiu privind ezafectarea unor garaje
- la nr.41 parcela de 1148mp este partial proprietate privata partial proprietate de stat;
- la nr.43 terenul in suprafata 573mp este proprietate privata;
- la nr.45 terenul in suprafata de 1109,5mp este partial proprietate privata partial ,proprietate de stat nereglementatinsa

Terenurile din spatele amplasamentului sunt parcele cu case familiale parter aliniate la str. Dorel Sibi .Toate casele de pe strada formeaza un front compact si cu arhitectura deosebita la unele dintre ele care trebuie reabilitate, in schimb spatele reprezinta niste funduri de gradini si anexe in parajina cu calcane inalte si ne aliniate. Parcelele au diverse dimensiuni si forme

.Pentru intregia zona centrala si de monument primaria a initiat studierea cladirilor inventrierea lor precum si a terenurilor printr-un PUZ care este in curs de elaborare la SC PROIECT SA.

3.6. Destinatia clădirilor aflate pe amplasament.

Cladirile de pe amplasament sunt cu destinatie locuinte si anexe gospodarest, cotete in curs de demolare

3.7. Tipul de proprietate asupra terenului.

Terenul studiat este proprietate privata a SC SITL NUOVO SRL .

Terenul de la nr.47, studiat, este in general plat, avand cota de 108,639 (la frontul stradal) si are o scadere de nivel de cca. 1m-1,20, pana la cota 107,34, in interiorul curtii unde parcela se lărgeste amplu pe o latime de 18÷32m. Terenul in studio are o forma neregulata cu o orientare pentru partea mai larga pe o axa mediane care face un unghi de 40 de grade cu strada marasesti si aceasta axa 1 se formeaza cu strada Aron Cotrus un unghi de 70 de grade.

3.8. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Pentru aceasta faza de proiectare s-a intocmit un studio geotehnic executandu-se doua foraje. Unul langa fundatia cladirii de la nr.47a si altul in curte pe amplasamentul blocului propus.

Din analiza studiului geotehnic rezulta:

- Forajele F1, F2, umplutura are grosimea de 1,20m iar pana la adancimea de 3,60m s-a intalnit un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar pana la baza forajului un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie. Sondajul S1, efectuat la imobilul de la nr.47° in zona fisurata (expertizata), fundatia are adancimea de 1,20m si este din beton de calitate medie cu grosimea de 34cm, elevatia este constituita din acelasi tip de beton cu aceeasi grosime si are inaltimea de 55cm, zidaria peretelui fiind din caramida tencuita cu grosimea de 32cm.

Mentionam ca fisurarea zidului s-a produs datorita faptului ca langa fundatie este un camin de apa care are pierderi, terenul din preajma fiind imbibat cu apa.

- Apa subterana- a fost interceptata la adancimea de 2,90m. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,60m.

- Concluzii- din analiza rezultatelor obtinute in urma studiului geotehnic rezulta:

- casa noua se va funda la adancimea de 1,20m;

- presiune conventionala ce se va lua in calcul pentru D_f indicata si

$b=1,00m$ este $P_{conv}=230kPa$.

- Stratificatia terenului – umplutura pana la 1,20m;

- argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic consistenta pana la 3,60m;

- nisip cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie pana la 5m;

- nivel apa subterana 2,90m.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei (zona ,grad K_s , T_c)

Incadrarea constructiei conf. p100-1/2006 Clasa de importanta III

Zona seismica $a_g = 0,16$ si $T_c = 0,7sec$.

3.10. Analiza fondului construit existent.

Starea constructiilor este foarte proasta si nu mai prezinta siguranta in exploatare si sunt in curs de demolare. Conf. Autorizatiei de demolare.

3.11. Echiparea tehnico- edilitara existenta

Amplasamentul dispune de retele edilitare care sunt in curs de dezafectare odata cu demolarile

3.12.1 Alimentarea cu apă :

Alimentarea cu apa existenta nu mai este corespunzatoare capacitatilor de locuit proiectate.

3.12.1 Canalizare menajera si pluviala

Idem

3.12.2. Alimentarea cu gaze naturale :

Exista un bransament pe cladirea existenta la frontul stradal care insa va fi dezafectat odata cu demolarea casei

3.12.3. Alimentare cu energie electrica:

Pe str. Marasesti exista retele de distributie de energie electrica de joasa tensiune care alimenteaza

Constructiile existente si care s-au dezafectat odata cu demolarile

3.13. 4. Retele de telecomunicatii

Pe str. Marasesti exista retele de telecomunicatii care deservesc imobilele din vecinatatea amplasamentului

3.14.5 Retele de termoficare

Exista o retea secundara pe strada care nu va fi afectata . Racordul la constr existenta a fost dezafectat.

4. REGLEMENTĂRI.

4.1. OBIECTIVELE NOI PROPUSE.

- 1 Beneficiarul solicita construirea a doua blocuri de locuinte unul aliniat la strada Marasesti in locul casei demolate si alipit de blocul P+2 si un bloc Ds+P +3 +mansarda in spate .
- 2 Acces in incinta amplasamentului se face prin pasaj carosabil cu intrare iesire din drumul public din str. Marasesti prevazut cu 6 locuri parcare Accesul carosabil are o panta de 8% pentru intrarea in demisol unde sunt amenajate garaje pt masinile din bloc i de apartament
- 3 Realizarea de amenajari , spatii verzi, trotuare, platforme gospodaresti
- 4 Racorduri la retelele tehnico edilitare din zona
- 5 Racordarea la reseaua de gaz in vederea incalzirii spatiilor cu centrala termica pe gaz.
- 6 Extinderea retelei electrice pentru alimentare cu energie electrica si iluminat exterior
- 7 Sistematizarea terenului,
- 8 In etapa II cand proprietarul de la nr. 39 isi va reglementa litigiul cu proprietarii garajelor si dupa aprobarea PUDului respectiv autorizatiei de constructii pt. imobilul in cauza nr.47 amplasarea unui
- 9 atunci se va realiza alee carosabila pentru accesul masinilor in caz de urgenta ,incendiu salvare si gunoi.conf. accept notarial anexat . Tot atunci se va inscrie in extras CF dreptul de servitute si cedare de teren pt extinderea de **spatii verzi si amenajare de spatiu de joaca pt. copii**

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR.

a) Cladirea plomba P+2+m de la frontul stradal se va realiza pe o structura de cadre.

Pe jumătate din suprafața parterului clădirii propuse se va realiza un birou și casa scării de acces la etaje. Pe cealaltă jumătate a parterului se va realiza pasajul carosabil de acces în incintă cu o lățime de minimum 3,50m și o înălțime liberă de minimum 4,50m pentru a permite accesul mașinii pompierilor, în caz de incendiu.

Accesul pietonilor se va face tot pe aici de la trotuarul din strada Marasesti în incintă pe lângă pasajul carosabil.

Sdesf.prop = 347mp

b) Blocul Ds + P + 3 +M va avea Sdesf = 1477mp

Structura clădirii va fi pe cadre de b.a. de 5,00 x 6,00m.

La demisolul blocului Ds+P+3+M se vor amenaja 12 locuri de parcare închise și alte șase locuri de parcare în incinta proprietății.

Pe fiecare nivel vor fi cate trei apartamente cu exceptia mansardei unde vor fi doua.
Mansarda va fi retrasa si va fi amenajata ca terasa circulabila

c) Amplasarea constructiilor

Blocul P+2 va fi aliniat la str. Marasesti si alipit de cladirea P+2 de la 47A

Blocul DS+P+3+M Amplasarea Ds+p+3+m se va face astfel :

- Retras de la limita de proprietate nr. 14 cu 6,50m
- Retras de la limita de proprietate nr.16din str Dorel Sibi cu 3,05respectiv calcanul unei cladiri anexa din zidarie de 9,00m inaltime
- Retras de limita de proprietate de la nr. 39 str. Marasesticu 1,90,2,00,3,60m.
- Blocul este amplasat pe axa 1 mediana terenului in spate la un unghi de 40de grade cu str Marasesti si va fi vizibil din str Aron Cotrus.
- Blocul a fost astfel amplasat incat sa se poata asigura o alee carosabila pentru acces de interventie in caz de incendiu, salvare , gunoi ,pentru beneficiarul dela nr 39 conf. accept notarial anexat prin care se stabilesc urmatoarele conditii:acees comun utilitati comune drept de servitute asupra terenului pentru realizarea acestora in schimb proprietarul va ceda 300,00mp teren in vederea mariri spatiilor verzi si amenajarea de spatiu de joaca pentru copii.
- Acestea se vor materializa numai dupa aprobarea PUDului si autorizatiei de construire se va inscrie in cartea funciara a schimbului de teren si a dreptului de servitute de acces.
- La amplasarea cladirii in teren s-a tinut cont de punctele cardinale si ca apartamentele sa aiba dubla orientare, o buna insorire si acces optim la garajele din subsol si o separare a circulatiei carosabile curente de accesul pietonal in siguranta.
- Blocul va avea lift pentru persoanele cu deficiente sau varstnici.
- Accesul carosabil intrare iesire la demisol separate de accesul pietonal in bloc.
- Dreptul de servitute va deveni **nul** cand unul din proprietari nu indeplineste toate conditiile impuse prin act notarial ,avize sau autorizari.
- Blocul este astfel amplasat incat nu deranjeaza vecinatatile si sa se poata construi neafectand proprietatile inconjuratoare.
- Orientarea si amplasarea blocului in teren lasa posibilitatea amplasarii si creerii unei incinte de locuinte collective pe terenurile libere si cu acelasi regim de inaltime .
- Se propune o inaltime de +13,50 la cornisa si mxim 15,00m la coama ca si cladirea de lan3 45 din curte.

d) Conformarea constructiilor va corespunde normelor si normativelor in vigoare privind rezistenta si stabilitatea constructiilor pin punct de vedere seismic conf.P100/2006

4.3. Capacitatea , suprafate constuite , desfasurate .

a) cladirea plomba P + 2 + M: 3 apartamente Sc = 98mp Sd = 347mp

b) cladirea Ds +P + 3 + M: 14 apartamente Sc = 257.18mp Sd = 1477mp

si la demisol 12 locuri de parcaj

Total Sc= 355,88mp

Total Sd =1824mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI .

Prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele măsuri de organizare a terenului:

- a) Se realizează sistematizarea verticală a terenului natural de pe amplasament.;
- b) Se realizează platforma carosabilă de acces cu locuri de parcare care se racordează la drumul public existent, str.Marasesti, si accesul autospecialelor de interventie min. 3,50 m ;
- c) Se vor realiza amenajări exterioare la nivelul terenului sistematizat;spatii verzi
- d) Accese scari , ascensor de persoane la bloc

- e) Platforma gospodareasca .
- f) Apartamentele vor fi astfel dimensionate incat sa respecte legea locuintei fiecare apartament sa aibe toate incaperile luminate si aerisite cu orientare dubla balcoane logii .
- g) Se va da o importanta deosebita finisajelor si amenajarilor exterioare

4.5. INTEGRAREA CONSTRUCTIILOR NOI INTRE CELE EXISTENTE.

Cladirea plomba amplasata la frontul stradal va avea o arhitectura a fatadei principale dinspre str.Marasesti armonizata cu arhitectura cladirilor invecinate existente, pentru integrarea ei in stilul arhitectonic eclectic existent.

Cladirea din spate Ds+P +3+M va fi o constructie pe cadre din B.A. cu arhitectura moderna cu finisaje de buna calitate care va ridica clitiv aspectul zonei.

4.6.PRINCIPII DE INTERVENTE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Se vor demola toate constructiile existente pentru eliberarea amplasamentului.

Se vor executa consolidari de fundatii cladirilor existente la nr.47°A si 45 conform indicatiilor din expertiza nr.385/2007 elaborata in acest sens.

4.7.MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Lucrarile de drumuri se refera :

- 1 Amenajarea unui acces rutier racordat la carosabilul str.Marasesti care va avea 3,50m latime, o singura banda de circulatie si panta longitudinale avand valori intre 0 si 2%, iar la coborarea in demisol platforma va avea o panta de 7% si va fii prevazuta cu striuri antiderapante.
- 2 Sistemul rutier propus: - 16cm BcR 3,5
 - balast stabilizat cu ciment 6% = 15cm
 - fundatie balast 20cm. Acesta structura a sistemului rutier se va verifica la inghet-dezghet dupa aprobarea PUD. Surplusul de pamant rezultat din sapatura se va folosi partial la sistematizarea verticala a curtii, iar excedentul se va transporta la punctul indicat de Primaria municipiului Arad.

Parcarile se vor marca corespunzator si vor fi separate intre ele si fata de carosabil.

Atat intrarile cat si traseele interioare se vor marca cu indicatoare conform norme, cazand in sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului si interventiei pompierilor.

Se va asigura in incinta dotarea PSI (hidranti stradali).

4.8 MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:

Din punct de vedere a mediului nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren nici riscuri tehnologice.

4.8.1 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII.

Constructia blocurilor de locuit nu are activitati poluante.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. **Caracteristicile planurilor si programelor cu privire ,in special ,la:**

a)Gradul in care planul sau programul creaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare in cea ce priveste amplasamentul natura ,marimea si conditionare ,fie in privinta alocarii resurselor

Nu e cazul

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

Nu afecteaza negativ alte programe

c)relevanta planului sau programului in /pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din

perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

proiectul tine cont de dezvoltarea zonei in perspectiva Proiectul respecta legislatia in vigoare

si care are la baza principiul dezvoltarii durabile ,pentru care sau obtinut toate avizele necesare,

d)problemele de mediu relevante pentru plan sau program ,

Constructia locuintelor nu creaza probleme de mediu fiind constructiile cu caracter nepoluant

Nu se evacueaza in mediu poluanti care sa afecteze apa subterana

Aerul si solul sau subsolul nu depasesc limitele acceptate de zgomot si vibratii nu exista surse de radiatii, nu emana substante toxice sau periculoase, in consecinta nu sunt afectate asezarile umane sau obiective de interes public prin constructia obiectivului.

Deseurile ,gunoiul vor fi depozitate pe platforme gospodaresti amenajate in acest scop in pubele ecologice si colectate zilnic in baza unui contract cu firma specializata si cu avizul primariei

Platforma pt. colectarea gunoiului va avea acces carosabil din drumul de incinta.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu(planurile si programele legate de gospodaria apelor)

Apele pluviale de pe platforma carosabila ,parcajul , drumuri sunt colectate si evacuate in canalizarea pluviala din zona .

Apele menajere vor fi evacuate la canalizarea menajera din zona

2.Cracteristicile efectelor ai ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la

a)probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor nu este cazul

b)natura cumulativa a efectelor nu este cazul

c) natura transfrontiera a efectelor nu este cazul

d)riscul pt sanatatea umana sau pt. mediu (ex accidente):

In executiei si inexploatare se vor respecta NTSM si NPSI in vigoare.

e)marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate)

f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat, nu este cazul
nu este cazul

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimonial cultural: nu este cazul

ii) depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului nu se depasesc limitele admise

iii) folosirea terenului in mod intensiv terenul este ocupat POT = 58,8%

g)efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international nu este cazul

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Se vor amenaja spatii verzi ,dupa terminarea lucrarilor toate spatiile verzi si de protectie din jurul amplasamentului vor fi reabilite .Dupa obtinerea autorizatiei de constructii se vor inscrie in CF. Terenul de 300mp cedat de proprietarul de la nr. 39. si dreptul de servitute pt acces carosabil si utilitaticomune.Pe cei 300mp se vor extinde spatiile verzi si se va amenaja spatii de joaca pentru copii.

4.10 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul prezinta o denivelare accentuata de -1m ,1.20 fata de nivelul strazii, in incinta benefic pentru realizarea demisolului pt gararea celor 12 masini .

4.11 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA.

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcției fata de strada principala Marasesti , precum și a platformei de parcare din incinta .

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR).

Regimul de inaltime este P + 2 + M si Ds + P + 3 + M - Inaltimea maxima la cornisa +132,50m Alinierea constructiei plomba se face la aliniamentul stradal, iar blocul din incinta se va amplasa

paralel cu limita de Vest a proprietatii la nr 18 str.Dorel Sibi6,50m de aceasta.
Inaltimea constructiei13,50m la cornisa
Procentul de ocupare al terenului **POTmaxim =26,16% dupa cedarea suprafetei de 300m de
propitarul de la 39 conf. Act notarial va fi de POT=21.4**

4.13 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR CUT propus = 1,34 respectiv 1.09

4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR (surse retele, racorduri).

Se prevede racordarea obiectivului la utilitatile orasenesti, disponibile in zona: apa, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale, telefonie.conf. avizelor obtinute

Instalatiile interioare sunt adecvate functiunilorde locuire conf. normelor sanitare,

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu centrale termice de apartament pe gaz

4.14.1 ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE:

. **Alimentarea cu apa** a locuintelor propuse se va realiza de la reseaua existenta pe str.Marasesti, printr-o conducta de apa din polietilena Dn. 110mm.

Conducta de apa propusa se va amplasa pe sub poarta uscata a cladirii P+2+M si se va executa pana in zona cladirii propuse D+P+3+M.

Din conducta propusa se va executa cate un bransament de apa pentru cele doua cladiri, iar in curtea interioara pe conducta de apa se va amplasa un hidrant subteran Dn. 65mm.

Bransamentele propuse se vor executa din teava de polietilena de inalta densitate, PE HD 100, Dn. 40 si respectiv, 50mm. Caminele de apometru se vor amplasa in incinta si vor cuprinde contoarele de apa incadrate de robineti sferici.

Apa calda menajera necesara se va prepara local prin microcentrale de apartament.

-Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere se vor evacua gravitational, la reseaua de canalizare menajera existenta pe str.Marasesti, printr-un racord de canalizare menajera, executat din tuburi din PVC, KG, SN 4, Dn 200mm.

-Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin coloane interioare, iar apele de pe platforme vor fi colectate prin guri de scurgere, cu sifon si depozit, si evacuate in racordul de canalizare pluviala.

Racordul de canalizare pluviala se va executa din tuburi din PVC, KG SN 4, Dn 300mm.

Pe racordurile de canalizare menajera si pluviala se prevad camine de vizitare si control, si camine de inspectie din polietilena si PVC, carosabile.

Apele pluviale din parcarile de la demisol, vor fi evacuate printr-o statie de pompare locala, in racordul de canalizare pluviala din incinta.

Apele pluviale de pe parcarile vor fi trecute prin separator de produse petroliere ecologic, cu trapa de namol, inainte de evacuare in racordul de canalizare.

Conform Normativului NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului, nu este obligatorie prevederea hidrantilor interiori.

Conform SR 1343-1-2006 tabel 3 pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apa de 5l/s.

Debitul de apa necesar stingerii din exterior al incendiului, va fi asigurat de la reseaua stradala existenta, prin hidrantii existenti si prin hidrantul Dn 65mm propus in incinta.

Apele uzate menajere evacuate in retele exterioare de canalizare, vor corespunde prevederilor Normativului NTPA 002/2002, iar cele pluviale vor corespunde prevederilor Normativului NTPA 001/2002

4.14.2. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului ce urmeaza a ficonstruit sunt necesare urmatoarele:

- un bransament de gaze naturale de Dn 2in si un post de reglare amplasat la limita de proprietate a imobilului;

- o instalatie de utilizare gaze naturale de presiune joasa, montata in incinta obiectivului, prin care se vor deservi consumatorii de gaze naturale.

-Contorizarea consumului de gaze naturale se va face individual pe fiecare apartament in parte. In acest sens, fiecare apartament va dispune de un contor de gaze naturale. Instalatia de utilizare gaze va avea un traseu in montaj aparent si un traseu in montaj subteran. Postul de reglare va fi comun pentru toti consumatorii din cadrul obiectivului. fiecare apartament va dispune de o masina de gatit si o microcentrala, ambele cu functionare pe gaze naturele.

4.14.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Retele de energie electrica

Pentru noile obiective prevazute a se construi in zona studiata se estimeaza un consum de cca. 80 kVA la nivelul postului de transformare. Pentru aceasta putere, cea mai apropiata sursa de alimentare cu energie electrica o constituie postul de transformare situat pe strada Simion Balint. Se propune ca alimentarea obiectivelor care se vor construi in zona supusa reglementarilor, sa se faca printr-o linie electrica subterana de joasa tensiune alimentata din postul de transformare mentionat.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul de distributie a energiei electrice Enel Energie SA, Sucursala Arad pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

Proiectarea si executarea lucrarilor de mai sus se va face in conformitate cu prevederile Codului tehnic al Retelelor electrice de Distributie aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de catre societati care detin competente in acest sens, fiind autorizate de catre autoritatea Nationala de Reglementare a Energiei Electrice Bucuresti.

Retele de telecomunicatii si cablu Tv

Imobilele se vor racorda subteran la retelele de telefonie si cablu TV/Internet existente pe strada Marasesti.

conditii si restrictii impuse de avizator;

- terenul unde vor fi pozate instalatiile de telecomunicatii va ramane in domeniul public.
- inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul va solicita reprezentantilor Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exacta a instalatiilor telefonice in teren.
- pozarea cablului telefonic pe toata lungimea care urmeaza a fi acoperita de cai de acces si drumuri se face cu cate un tub de rezerva din PVC, cu documentatie de executie si autorizare.

Proiectarea si executarea lucrarilor de telefonie se va face in conformitate cu prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de telefonizare 2004.

4.15. BILANTUL TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT.

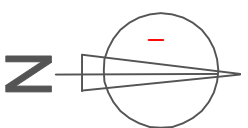
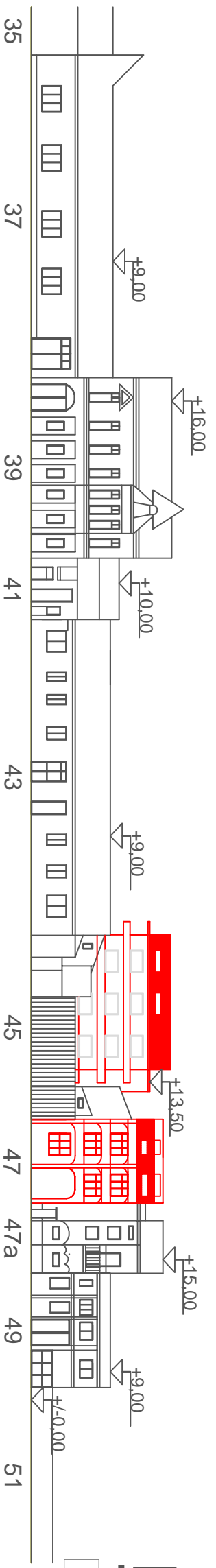
BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT						
Nr. crt.	FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPOS		PROPOS SUPRAFATA Ad mp -
		SUPRAFATA - mp -	TOTAL - % -	SUPRAFATA Ac mp -	TOTAL - % -	
0	1	2	3	4	5	
I	CLADIRI PROPUSE SPRE DEMOLARE	490,00	36,00	-	-	
II	GRADINA	870,00	64,00	-	-	
1	LOCUINTE PROPUSE	-	-	355,88	26,16	1824,00
2	CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE	-	-	254,00	18,67	
3	PLATFORME, PARCARI	-	-	100,00	7,35	
4	TROTUARE, ALEI	-	-	100,63	7,39	
5	SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	549,49	40,43	
	TOTAL MP. CONF. C.F.	1360,00	100,00	1360,00	100,00	
INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN TERENUL STUDIAT						
1	Procentul maxim de ocupare a terenului	POT maxim propus		26.16 %		
2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului	CUT maxim propus		1,34		
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT						
1	INTRAVILAN ARAD, JUD ARAD					
2	Proprietate privata: CF nr.37821 -ARAD nr.top.594-646/b/1 si 590/b.648/b/2ab					

POT final 21,4% si CUT=1,09 dupa aprobarea PUDsi AC si inscriere in CF.a supr 300mp din terenul de la nr. 39si drept servitute pt. proprietarul de la39.

5.CONCLUZII.

- Prin amplasarea cladirilor de locuit se pastreaza caracterul de locuit al zonei si se imbunatateste aspectul arhitectural al acesteia –creste coeficientul de utilizare al terenului.
- Se impune ca in viitor constructiile noi sa fie tot locuinte colective
- Amplasarea acestor constructii va atrage atentia consiliului local de a reglementa situatia juridica a terenurilor din spatele troturilor stradale si a impune locatarilor din zona reguli de reabilitare a caselor existente si chiar demolarea acelor case care nu prezinta siguranta .
- Spre o intelegere mai buna se anexeaza documentatie foto cu amplasamentul si constructiile de pe ambele fronturi stradale
- Pentru reabilitarea si asanarea zonei precum si folosirea eficienta a terenurilor libere se impune analiza integrala a zonei UTR 4 cu regulament propriu care sa protejeze constructiile existente valoroase si sa pastreze zona de locuit cu functii complementare conf. PUG

**Sef. Proiect PUD.
Arh Andronica Campan**



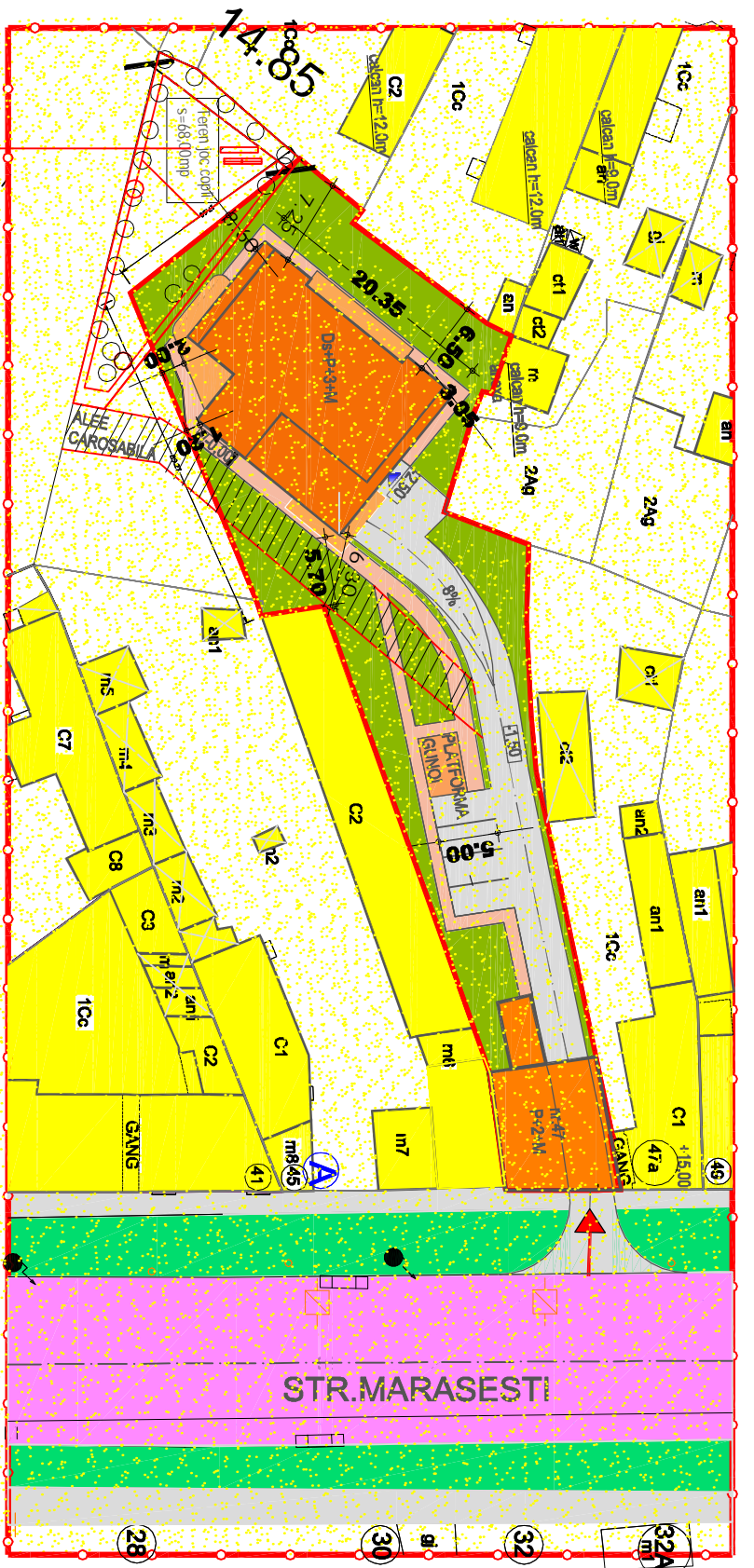
DESFAȘURARE FRONT STR. MARASEȘTI NR. 35-51 PROPUS SC 1/500

PUD Locuințe cu acces și utilități comune
Arad str. Marasesti nr. 47

2 PLAN URBANISTIC DE DETALIU
REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE:
- Limita z. oneri studiate
- Limita teren proprietate

- LEGENDA:**
- CLADIRI EXISTENTE (locuințe cu anexe)
 - CLADIRI PROPUSE-LOCUINTE
 - PLATFORMA GUNOI
 - ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE
 - CIRCULATII CAROSABILE ASFALTATE EXISTENTE
 - CIRCULATII CAROSABILE ASFALTATE PROPUSE
 - CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
 - CIRCULATII PIETONALE SI ACCES HANDICAPATI PROPUSE
 - SPATII PLANTATE EXISTENTE, MENTINUTE
 - SPATII PLANTATE PROPUSE
 - ALEE CAROSABILA PT INTERVENTII PSI SALVARE
 - TEREN JOAC COPIL CONF. CONVENTIEI NOTARIALE



Terenul de joc pt. copii se va amenaja pe terenul cu drept de servitute conf. act notarial incheiat intre parti atasat documentatiei conf. norme de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei aprobate prin ordin nr.536/1997 art.3. B

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA -mp-	TOTAL -% -	SUPRAFATA Ac mp -	TOTAL -% -
0	CLADIRI PROPUSE SPRE DEMOLARE	2	3	4	5
I	GRADINA	490,00	36,00	-	-
II	LOCUINTE PROPUSE	870,00	64,00	-	-
1	CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE	-	-	355,88	26,16
2	PLATFORME, PARCARI	-	-	254,00	18,67
3	SPATII PLANTATE PROPUSE	-	-	100,00	7,35
4	SPATII PLANTATE EXISTENTE, MENTINUTE	-	-	-	-

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN TERENUL STUDIAT

	POT maxim propus	POT dupa cedare conf. conventiei	POT maxim propus
1	26,16 %	1,34	21,4 %
2	1,34	1,09	1,09

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

1	INTRAVILAN ARAD, JUD. ARAD
2	Proprietate privata: CF nr.378/21 - AR AD nr: top.594-646/b/1 si 590/b.648/b/2ab

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA			Beneficiar:		Proiect nr.:	
Arh. Faur Elisabeta			S.C. STIL NUOVO S.R.L.		19/2007	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Arad, str. Horea, nr.2		P.U.D.	
SEF PROIECT PUD	arh. A. CAMPAN	Scara:				
PROIECTAT	arh. A. CORNEA	1:500				
DESENAT	arh. A. CORNEA	Data: Iulie 2008				
			Titlu Proiect:		Plansa nr. 2A	
			REGLEMENTARI URBANISTICE			