

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR

Hr. 159/08.06.2010 Cons.jr.Lilioara Stepănescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Showroom ,atelier, depozitare” Arad, str.Ogorului F.N., beneficiar SC KING PLAZA SRL , prin dl.Pleșca Ioan, str.Andrei Șaguna nr.123, Arad, proiect nr.1/2008, elaborate de SC „ARCHITECTURAL &URBANISM” SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.23236 din 07.06. 2010,

-raportul nr. ad. 23236 din 03.06.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Showroom, atelier, depozitare”, Arad, str. Ogorului F.N., beneficiar SC KING PLAZA SRL , proiect nr.1/2008, elaborat de SC „ARCHITECTURAL &URBANISM” SRL.

-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 GM 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:

H O T Ă R Ă R E

Art.1 Se aprobă Avizul tehnic nr. 19 din 11.05.2010 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Showroom, atelier, depozitare ”Arad, str. Ogorului F.N., elaborat de SC „ARCHITECTURAL &URBANISM” SRL.
, proiect nr.1/2008.

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

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC KING PLAZA SRL, reprezentat prin dl.Pleșca Ioan, domiciliat în str.Andrei Șaguna nr.123 și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI

ARAD

Nr. 23236/Ao/.....2010

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere cererea nr.23236/23.04.2010 prin care se solicită „SHOWROOM ATELIER DEPOZITARE”, în strada Ogorului FN, Aradul Nou, întrucât această investiție va completa caracterul funcțional al spațiului studiat prin construirea unui edificiu specific zonei (industrie nepoluantă, depozitare, etc.), precum și realizarea de noi locuri de muncă,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care se avizează PUD-ul „SHOWROOM ATELIER DEPOZITARE”, str.Ogorului FN, pe un teren intravilan, înscris în CF 309188 Arad, nr.top. 315.2452/11, conform prevederilor Legii nr.350/2001, modificată cu Ord. nr.27/27.08.2008 .

PRIMAR,
Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 23236 din ~~03.06.~~ 2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SHOWROOM, ATELIER ȘI DEPOZITARE”, în localitatea Arad, str. Ogorului FN

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de Urbanism nr. 2296/12.01.2010.

Terenul studiat în suprafață de 15000 mp este amplasat în Arad, str. Ogorului F.N. unde conform PUZ-ului aprobat cu HCLMA nr.59/2005, este prevăzut pentru servicii și depozitare .

În cadrul P.U.D.-lui se va rezolva organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent și racordarea noului obiectiv la circulația orașului , stabilirea unor aliniamente construibile și zone edificabile, rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare și branșarea obiectivului, precum și crearea de noi locuri de muncă.

. Acest teren este înscris în C.F 309188 Arad nr. top. 315.2452/11 cu nr.cad. 6192 și proprietate privată a beneficiarului investiției și este situat în intravilanul municipiului Arad.

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Construire „ SHOWROOM, ATELIER ȘI DEPOZITARE”, și reparații produse electrocasnice în localitatea Arad, str. Ogorului FN, BIA arh Marinel Alexandru Grigore

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor :

Prin tema program , în zonă, s-au studiat condițiile de amplasament a halei în contextul zonei.

Hala se integrează la capacitățile maxime ale zonei, în ceea ce privește nivelul de dotare cu utilități, inclusiv acces carosabil și pietonal.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale :

Accesul pietonal se va realiza tot de pe drumul asfaltat existent, prin intermediul unor trotuare.

Clădirea nu va avea subsol de aceea nu se va executa Adăpostul de protecție civilă

Parcajele sunt concepute în incinta parcelei, în vederea unei deserviri optime a obiectivului și sunt în număr de 16.

Aurel Incicău/ 2ex / Aurel Incicău

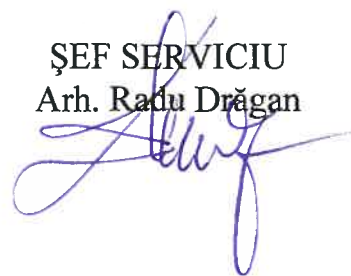
PROPUNEM


aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ SHOWROOM,
ATELIER ȘI DEPOZITARE,, în localitatea Arad, str. Ogorului FN, BIA
arh. Marinel Alexandru Grigore, Arad, str.Gutuilor nr.14.

ARHITECT ȘEF
Ing. Mirela Szasz



ȘEF SERVICIU
Arh. Radu Drăgan



ms CAD	
arhitectura design	
arad, str. savarsin, nr. 2, bl. 1/2, ap. 5 j02/825/2007 cu.2*599752 te: 0752 268 696	
birou individual de arhitectura	proiectare
arh. marinel alexandru grigore arad, str. gului nr. 14, 310250 aut. OAR 35/2007 of. 21329465 te: 0727 884 905	
	 SR EN ISO 9001:2001 certificat nr. 1549

VOLUMUL 1:

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

• Denumirea lucrării **Showroom, atelier, depozitare, Arad spre Zadareni, str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad.**

- Beneficiar: S.C. KING PLAZA S.R.L.
- Proiectant general: **Birou individual de arhitectura Marinel Alexandru Grigore S.C. MSC Arhitectura&Urbanism S.R.L.**

• Data elaborării P.U.D.: aprilie 2010

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda lui S.C. KING PLAZA S.R.L., in vederea realizarii unei hale metalice P+1 pentru **Showroom, atelier si depozitare.**

Terenul studiat este **amplasat** in Arad spre Zadareni, str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad.

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism NR.2296 DIN 12.01.2010 emis de Primaria Municipiului Arad.**

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa construiasca o hala metalica P+1 pentru showroom, birouri, atelier si depozitare, platforme betonate si parcare, respectiv crearea unor spatii verzi amenajate.

Showroom, atelier, depozitare, Arad spre Zadareni, str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad.

Documentația P.U.Z. are la bază :

- Certificatul de urbanism nr. 2296/12.01.2010 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- Regulamentul local de urbanism.
- Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată)
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 30/1994)
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996)
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995)
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997)
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000)
- Codul civil

–Ordinul ministrului Sanatatii nr 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

– Ordinul comun nr.314RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor,Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministrului Lucrarilor publica si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

–Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor pt. P.U.Z. indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.

–Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

•Prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL

•RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizata de O.J.G.C. Arad)

•Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat in Arad spre Zadareni, str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad, delimitat de:

La Nord- teren proprietate privata

La Est – domeniu public – drum de pamant

La Sud – teren proprietate privata – persoana juridica – S.C. KING PLAZA S.R.L.

La Vest –domeniu public – strada Ogorului si este teren intravilan, conform extras CF nr. 69682 nedefinitiva, nr. Top.315.2452/11, nr. cad. 6192 si se află în proprietatea privata a S.C KING PLAZA S.R.L.

DATE de TEMA :

Terenul studiat este in suprafata de 15000.00 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.

SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA NOII HALE IN INCINTA CREATA PRIN DOCUMENTATIA PUZ APROBATA.

stabilind prin REGLEMENTARI relatii optime de coexistenta pentru:

–Hala propusa

–Spații verzi de aliniament, de protectie si amenajate

–Tehnico- edilitare

ANALIZĂNDU-SE :

•**Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu**

•**Asigurarea de spatii verzi de protectie si amenajate**

•**Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea retelelor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**

•**Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

Conform Certificatului de Urbanism eliberat de Primaria Mun.Arad, Jud.Arad:

•Regimul juridic al terenului: TEREN PROPRIETATE PRIVATA, in intravilan

•Regimul economic al terenului:

FOLOSINTA ACTUALA: teren intravilan

FOLOSINTA PROPUSA - Showroom, atelier si depozitare.

Regimul tehnic al terenului stabilit prin C.U.

2. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în **Planul Urbanistic General al localității ARAD** proiect aprobat in CL ARAD.

RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente - pus la dispozitie de catre beneficiar,S.C. KING PLAZA S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC – pus la dispozitie de catre S.C. KING PLAZA S.R.L.

Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Folosința terenului

Actualmente este teren în intravilan iar prin reglementările acestui PUD aprobat, se va construi o hală metalică P+1, showroom, atelier și depozitare.

3.1. Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat, actualmente nu se află nici o construcție.

3.2. Amplasamentul

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat în Arad spre Zadareni, str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad, delimitat de:

La Nord- teren proprietate privată

La Est – domeniu public – drum de pământ

La Sud – teren proprietate privată – persoană juridică – S.C. KING PLAZA S.R.L.

La Vest – domeniu public – strada Ogorului și este teren în intravilan, conform extras CF nr. 69682 nedefinitivă, nr. Top.315.2452/11, nr. cad. 6192 și se află în proprietatea privată a S.C KING PLAZA S.R.L.

Cadrul natural:

Nu s-a intervenit în morfologia terenului;

Nu prezintă particularități ce pot interveni în organizarea urbanistică (din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale);

Suprafața terenului nu este sistematizată vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei în zona studiată, în țesutul adiacent, permitându-se o sistematizare verticală a terenului cu intervenții uzuale, minore din acest punct de vedere.

Cota medie de nivel este 169.00 N.M.N.

Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

In acest context, cadrul natural se definește prin următoarele:

- Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul localității Arad, județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.

- Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci – ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde – iulie- ating 21,4 grade C.

- Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de seră, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/oră și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

- Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variază între 2,6 și 4,3 m/s.

- Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cm² din care 100 kcal/cm² numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

3.3 STUDIU GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul studiu geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la: HALA P+1, SHOWROOM, ATELIER ȘI DEPOZITARE, Arad spre Zadareni, FN, CF-69682, Nr Topo-315.2452/11, Nr Cad 6192, jud Arad .

1.2. Cercetarea terenului de fundare s-a făcut cu 2 foraje manuale Ø 8 5/8, până la adâncimea de 5,00m .

2. DATE GENERALE

2.1. *Amplasamentul* cercetat se găsește în localitatea: Arad spre Zadareni, str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad

2.2. *Geomorfologic*, terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

2.3. *Geologic*, amplasamentul cercetat se încadrează în estul depresiunii Panonice, depresiune ce a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1000m adâncime care stau transgresiv și discordant formațiunile panoniene și cuaternare de natură sedimentară. Cuaternarul are o grosime de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni fluviatile și lacustre de vîrstă pleistocenă și holocenă în care predomină argilele și nisipurile depuse în alternanțe, prezentînd o stratificație, în suprafața de natură încrucisată, tipică conurilor de dejectie a marilor riuri.

Însăși orașul Arad este așezat pe conul de dejectie a râului Mureș care este alcătuit din pietrisuri și bolovanisuri nisipoase separate de strate de argile și prafuri argiloase.

2.4. *Hidrogeologic*, amplasamentul se situează în localitatea Arad iar alternanța de strate permeabile (pafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permite accensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

2.5. *Conform micronizării seismice* după Codul de Proiectare seismică, privind zonarea valorii de varf a accelerației terenului pentru cutremure având M_r (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-1/2006, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,16$ și $T_c = 0,7$ sec.

2.6. Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80m de nivel teren actual.

3. STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE STRATELOR

Pe amplasamentul indicat s-a executat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura are adâncimea de 1.00m, după care până la adâncimea de 3.60m s-a interceptat un complex nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar până în baza forajului s-a interceptat un complex argilos prfos nisipos cafeniu galbui plastic vartos.

4. APA SUBTERANA

A fost interceptată la adâncimea de 3,50m în forajul efectuat, (luna noiembrie 2008).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cayute în yona, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,80m față de nivel teren actual.

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 și este redată amanunțit la finele prezentului studiu pe fișa de forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare se desprind următoarele aspecte importante:

Hala se va funda la adâncimea de 1.20m

Presiunea conventională ace se va lua în calcul pentru D_f indicat și $b = 1,00m$, este: $P_{conv} = 240kPa$.

Înainte de turnarea betonului, terenul de fundare de pe amplasament, va fi avizat de către geotehnician.

3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala

Terenul în studiu are asigurat accesul în incinta din strada Ogorului.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Pe terenul beneficiarului nu se află nici o construcție, urmând ca prin intermediul acestui PUD să se stabilească reglementările urbanistice necesare vitalizării acestui teren.

Zona se află într-un proces de dezvoltare urbanistică.

3.6 Echiparea existentă

COOPERAREA ÎN DOMENIUL EDILITAR

1). CERINȚA ȘI RESTITUTIA DE APA

Alimentare cu apă potabilă

În prezent, în zona studiată există o rețea de apă potabilă.

Canalizare menajeră

In zona studiata exista in prezent un sistem public de canalizare menajera care sa rezolve problemele de colectare-deversare-epurare a apelor uzate menajere pentru toate gospodariile si obiectivele comerciale/industriale existente.

2). ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIZARE :

Situația existentă

Pe partea dreapta a strazii Ogorului exista o linie electrica aeriana iar obiectivul studiat se va racorda la aceasta linie electrica.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente in zona(ROMTELECOM, RDS, etc.).

3). ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Situația existentă

In partea dreapta, in spatele terenului studiat se afla rețeaua existenta de gaze naturale. Intreg sistemul de distributie gaze naturale pentru zona studiata apartine operatorului de distributie autorizat S.C. E-on Gaz S.A. Arad, care asigura si serviciile de exploatare si intretinere adecvate.

4). ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru birouri se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale care va produce si apa calda necesara utilizarii menajere, iar spatiul de depozitare nu se va incalzi.

5). GESTIONAREA DESEURILOR

In cadrul localitatii exista serviciul public de salubritate- colectare gunoarie menajere arondat Mun. Arad, la deponia ecologica. Baza este sortarea si reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract. Se va asigura o platforma pentru gunoi.

4.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

4.1.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiective noi solicitate PRIN tema –program

DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA HALEI IN INCINTA stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- Accese,circulatii pietonale si parcar
- Spații verzi de aliniament, protectie si amenajate
- Rețele tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE:

•***Posibilitatea accesului pe teren din strada Ogorului, respectiv crearea spatiilor verzi ale prospectului stradal***

•***Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal, amenajate in incinta, si de protectie.***

•***Echiparea tehnico-edilitară prin crearea racordurilor la rețelele de apa, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, gaz, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;***

•***Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile***

Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin tema- program, in zona, s-au studiat conditiile de amplasament a halei in contextul zonei.

Hala se integreaza la capacitatile maxime ale zonei, in ceea ce priveste nivelul de dotare cu utilitati inclusiv acces carosabil si pietonal

PRINCIPII de COMPOZITIE pentru realizarea obiectivelor noi, integrarea noilor amenajari, armonizarea cu constructiile existente si mentinute

Odata cu amenajarea zonei de studiu se urmareste:

- bordarea laturilor drumurilor
- asigurarea canalizării pluviale pe caile de circulație, asigurarea de spațiu verde de aliniament
- tratarea diferită ca textură și materiale a cailor de circulație (trotuare ambientale)

Crearea unui cadru construit viabil, ce poate să asigure calități superioare a vieții în zona studiată, integrând terenul în caracterul localității.

Construcția se dezvoltă pe parter și un etaj parțial, are dimensiuni gabaritice în plan de 25,84x85,22m și este în formă de <dreptunghiulară>.

Suprafață construită (amprenta la sol) = 2200.00m²

Suprafață desfășurată = 2678.41m²

Suprafață utilă = 2451.57m²

Înălțimea la cornișă (P+1) este 8.00m față de terenul sistematizat.

Construcția propusă este poziționată la 9 m față de limita din est și față de limita dinspre sud este depărtată la distanța de 20m.

Infrastructura este formată din fundații izolate din beton armat dispuse după două direcții ortogonale principale.

Suprastructura este realizată din profile metalice HEA așezate pe două direcții ortogonale inserate în sistemul de grinzi și stâlpi de metal. Placa dintre niveluri este realizată din profile metalice iar placa de la parter este din beton armat rezemat pe strat de balast compactat.

Inchiderile exterioare sunt realizate panouri sandwich.

Compartimentările interioare sunt realizate din structura ușoară pe care se prinde gips-cartonul.

Hidroizolații

- învelitoare – panouri sandwich (gri);
- accesorii învelitoare pentru preluare și direcționare ape pluviale tablă vopsită (gri);
- hidroizolație la soclu 30 cm înălțime – termosistem
- strat de rupere a capilarității de 20 cm sub placa de la parter;

Termoizolații

- pereți exteriori – panouri sandwich;
- grad de termoizolare asigurat și de panouri;

Fonoizolații

- grad de izolare fonică asigurat de panouri sandwich;
- grad de izolare fonică asigurat de geamurile termoizolatoare;

Finisaje(exterior)

- pereți: panouri sandwich (rosu, gri)
- soclu : beton armat
- pardoseli : placaj din gresie ceramică și pavele de beton
- tâmplărie : PVC
- glafuri : tablă
- învelitoare : panouri sandwich
- accesorii : jgheaburi și burlane (gri);
- cornise: tablă (gri)

Finisaje(interior)

- pereți: placaj rigips+glet ipsos+zugrăveli (alb)
- plafoane : plafon suspendat rigips+glet ipsos+zugrăveli (alb)
- pardoseli : placaj din gresie ceramică și/sau parchet lamelar;
- tâmplărie : PVC;
- glafuri : tablă (alb)

PRESCRIȚII SPECIFICE:

a.NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI:

a.1. OCUPAREA TERENULUI ADMISĂ:

Construcția propusă este poziționată la 9 m față de limita din est și față de limita dinspre sud este depărtată la distanța de 20m.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 10m, terenul va avea un procent de ocupare a terenului P.O.T.=14.67%, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind C.U.T.=0.178 .

a. 2. OCUPAREA TERENULUI INTERZISĂ:

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu regim de înălțime mai mare de 10m, de asemenea nu se vor amplasa construcții sau anexe gospodărești (pentru creșterea animalelor).

b.CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI:

b.1. ACCESE ȘI DRUMURI:

b.1.1. ACCESUL IN INCINTA:

o Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din strada Ogorului, conform plansei nr. 02S.

b.1.2. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ:

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă.

b.1.3.. PLATFORME DE INCINTĂ:

- îmbrăcăminte asfaltică din două sau trei straturi sau pavaje
- fundatăie de balast stabilizat și balast

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

b.1.4. PARCAJE:

Parcajele sunt concepute în incinta parcelei , în vederea unei deserviri optime a obiectivului, si sunt in numar de 16.

Structura carosabila a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate sau pavaje.

b.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU SPAȚIILE PUBLICE STRADALE:

Construcția(hala) va fi amplasata la 13 metri de limita de proprietate din vest de unde se face se face si accesul pe proprietate (2 accese).

Distanța minimă a cladirilor independente, cu fatade cu ferestre, față de limita parcelei vecine este de 20 ml.

b.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

•FATADE:

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, tâmplării PVC sau metal.

•ACOPERIȘURI:

Se vor realiza învelitori din șarpantă de metal acoperită cu tabla cutata sau membrane de tip Tegola.

•ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub nicio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricati, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi maxime de 2.00m.

b.4. PLANTAȚII:

Pe terenul destinat amplasării obiectivului se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

BILANT -TERRITORIAL IN LIMITA PROPRIETATII						
Teren aferent		Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
1	terenul existent		15,000.00	100.00	0.00	0.00
2	showroom,atelier,depozit P+1		0.00	0.00	2,200,00	14,67
3	pietonal si parcare pavata		0.00	0.00	3,995,54	26,63
4	spatiu verde amenajat pe parcela		0.00	0.00	8,804,46	58,70
TOTAL ZONA STUDIATA			15,000.00	100.00	15,000.00	100.00

4.2.PROBLEME DE MEDIU

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

1) Caracteristicile planului cu privire la:

- a) Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.
- b) Propunerile PUD nu modifică prevederile PUG Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Arad, contribuie la îmbunătățirea relațiilor funcționale cu vecinătățile propunând o funcțiune necesară zonei adiacente.
- c) Propunerea PUD susține principiul dezvoltării durabile, cuprinde referiri și analize ale factorilor de mediu. P.U.D. nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă doar la construcția halei.
- d) Propunerile PUD nu afectează calitatea mediului, impactul este nesemnificativ.
- e) Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

2) Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată:

- a) Pe parcursul execuției halei, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.
- b) Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe obiective.
- c) Proiectul nu are efect transfrontalier.
- d) Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea omului, ci dimpotrivă se vor asigura premisele dezvoltării unei zone pentru micii întreprinzători.
- e) Ca și zona geografică investită se va realiza la câmpie, pe o suprafață de 15000.00m².
Amplasamentul este în extravilanul localității iar populația din zona nu va fi afectată de activitatea de depozitare desfășurată în cadrul obiectivului. Nu s-au identificat situații de risc, nu se depozitează produse toxice-periculoase, nu se depozitează marfuri generale și materiale de construcție.
- f) Terenul propus pentru construirea halei este în prezent o proprietate privată, fără un potențial agricol deosebit, nu se încadrează în zona protejată. Patrimoniul cultural nu va fi afectat.
 - nu se prevede desfășurarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului care să conducă la depășirea valorilor limită standardizate de calitate pentru nici unul din factorii de mediu.
 - folosirea terenului în mod intensiv nu e cazul
- g) Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejată și nu se află în vecinătatea zonei protejate.

4.3.ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ **CERINTA si RESTITUTIA DE APA**

4.31. Alimentarea cu apa

Solutia tehnica de alimentare cu apa a obiectivului consta in realizarea unui bransament de apa racordat in reseaua existenta, cu amplasarea caminului de apometru la limita de proprietate a viitorului consumator.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia showroom, atelier si depozitare si anume: pentru nevoi menajere(grupuri sanitare, oficiu), spalat pardoseli, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti exteriori, etc.

Caminul de apometru se va amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Apa calda menajera se va produce local, in microcentrala termica.

4.3.2.Canalizare menajeră si pluviala

Instalatiile sanitare aferente halei se vor racorda la canalizarea menajera publica prin intermediul racordului de canalizare menajera propus.

Caminul de racord menajer se va amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata acoperisului si partial de pe caille de acces se va adopta tot o solutie locala si anume: prin realizarea unui sistem de jgheaburi, burlane si conducte perimetrare acestea se vor colecta si se vor conduce spre canalizarea pluviala existenta .

4.3.3.Alimentare cu energie electrica:

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica a halei se va face un racord la linia electrica aeriana existenta care se afla in partea stanga a terenului studiat, in vecinatatea limitei de proprietate.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator si furnizor va fi blocul de masura si protectie trifazat prevazut in incinta obiectivului.

Pentru stabilirea solutiei definitive de alimentare cu energie electrica, intocmirea proiectului tehnic si pentru executia racordului beneficiarul se va adresa catre S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.-sucursala Arad.

4.3.4.Alimentare cu energie termica:

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru birouri se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere, iar depozitul nu se va incalzi.

4.3.5. Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice in vederea incalzirii birourilor si a showroom-ului se va realiza printr-un bransament la reseaua de gaze naturale aflata in spatele terenului studiat, in partea dreapta, sau sursa proprie GPL

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate catre Operatorul de distributie a gazelor naturale S.C. E-on Gaz S.A. ARAD pentru a obtine aprobarile necesare si pentru avizarea proiectelor in vederea executiei.

4.3.6. Asigurarea cu servicii de telecomunicatii

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).

5.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat în Arad spre Zadareni, str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad, delimitat de:

La Nord- teren proprietate privată

La Est – domeniu public – drum de pământ

La Sud – teren proprietate privată – persoană juridică – S.C. KING PLAZA S.R.L.

La Vest – domeniu public – strada Ogorului și este teren intravilan, conform extras CF nr. **69682 nedefinitivă**, nr. **Top.315.2452/11**, nr. **cad. 6192** și se află în proprietatea privată a S.C KING PLAZA S.R.L.

Prin reglementările acestui PUD aprobat, în vederea vitalizării zonei, se va construi hală P+1 showroom, atelier și depozitare .

6. OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

•Regulamentul local de urbanism.

•Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

–Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(nr. 50/1991, republicată)

–Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicată)

–Legea administrației publice locale(nr. 69/1991, republicată)

–Legea privind circulația juridică a terenurilor(nr. 54/1998)

–Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică(nr. 30/1994)

–Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare(nr. 7/1996)

–Legea privind calitatea în construcții(nr. 10/1995)

–Legea privind protecția mediului(nr. 137/1995, republicată)

–Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr 43/1997)

–Legea apelor(nr. 107/1996)

–Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia(nr. 213/1998)

–Legea privind regimul concesiunii(nr. 219/1998)

–Legea privind zonele protejate(nr. 5/2000)

–Codul civil

–Ordinul ministrului Sănătății nr 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

– Ordinul comun nr. 314RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

–Metodologia Cadru de elaborare și conținutul documentațiilor pt. P.U.D. indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de către M.L.P.T.L.

–Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus REZULTA :

**P.U.D. – Showroom, atelier, depozitare, Arad spre Zadareni,
str. Ogorului, nr. FN, jud. Arad.**

ARAD, jud. Arad creaza cadrul pentru urmatoarele actiuni viitoare:

☞ Intocmirea de documentatii pentru cereri de avize din partea
FACTORILOR INTERESATI in teritoriu, dupa cum urmeaza SI
OBTINEREA AVIZELOR, CE SE CONSTITUIE IN PLATFORMA DE
COLABORARE INTRE DIFERITI FACTORI INTERESATI IN
TERITORIU:inclusiv C.L. ARAD: aviz unic emis de catre Comisia
Tehnica

☞ realizarea proiectului tehnic de Sistemizare Verticala a zonei

REALIZAREA DE PROIECTE TEHNICE de specialitate pentru:

- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu apa potabila
- realizarea de cai de circulatie rutiera si pietonala
- canalizarea apelor meteorice din suprafata studiata – prin rigole stradale

OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- Cresterea suprafetelor destinate spatiilor verzi amenajate
- Reabilitarea si dezvoltarea zonei si sistemului edilitar , in ansamblu
- Salubritatea zonei

Dupa aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Municipiului Arad, va trece la fazele D.T.A.C. de proiectare, intocmirea P.O.E.,documentatii in baza carora se obtine autorizatia de construire, verificarea documentatiilor de catre verificatori M.L.P.T.L., etc...

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.

Terenul studiat are un mare potential de dezvoltare pentru localitatea Arad, atat prin realizarea unui cadru construit nou, dar si prin atragerea unui nou segment de populatie.

Prin tratarea fiecarui aspect, pe capitole, s-a obtinut o solutie incheagata si controlabila, respectandu-se dinamica de dezvoltare a zonei si prevederile P.U.G.-ului.

Prin tema si solutie urbanistica se caută a se realiza o zonă de locuinte, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Arh. MARINEL ALEXANDRU

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului



Retele sanitare:

Retele electrice:



Ps 2452/2

16

SUPRAFATA TEREN: 15.000m²

21

SUPRAFATA TEREN: 15.000m²

Ps 2452/13

17

SUPRAFATA TEREN: 10.000m²

22

SUPRAFATA TEREN: 10.000m²

strada Ogorului

PLAN URBANISTIC DE DETALIU P.U.D.

SHOWROOM,ATELIER,DEPOZITARE
Jud.Arad, loc.Zadareni FN

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- limita admisa de constructibilitate
- showroom,atelier si depozit P+1 propus
- pietonal si parcare pavata
- spatiu verde amenajat pe parcela
- spatiu verde de aliniament
- strada Ogorului
- acces principale



Bilan de suprafete propus
 Suprafata terenului = 15,000.00 mp
 Suprafata construita hala P+1 propusa=2,200.00 mp
 Suprafata desfasurata hala P+1 propusa=2,678.41mp
 P.O.T. = 14.67%
 P.O.T. maxim admis=50.00%
 C.U.T. = 0.178

Hcn 2453/2

BILANT -TERITORIAL IN LIMITA PROPRIETATII

Teren aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1 terenul existent	15,000.00	100.00	0.00	0.00
2 showroom,atelier,depozit P+1	0.00	0.00	2,200,00	14,67
3 pietonal si parcare pavata	0.00	0.00	3,995,54	26,63
4 spatiu verde amenajat pe parcela	0.00	0.00	8,804,46	58,70
TOTAL ZONA STUDIATA	15,000.00	100.00	15,000.00	100.00

msCAU
 ARHITECTURA design
 arad, str.savarsin, nr.2, bl.172, ap.5
 J02/B25/2007 cul21599752
 tel. 0752 268 666
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE
 arad, str.gutuilor, nr.14, 310250
 aut OAR 35/2007 cif 21329465
 tel. 0727 884 905

administrator stud. arh. COSMIN MOTIU
 sef-proiect arh. MARINEL ALEXANDRU
 proiectat arh. MARINEL ALEXANDRU
 proiectat ArchiCAD stud. arh. COSMIN MOTIU

Beneficiar: S.C. KING PLAZA S.R.L. Arad, str.Andrei Saguna nr.129-131 jud.Arad		1/2008
SHOWROOM,ATELIER,DEPOZITARE Jud.Arad, loc.Zadareni FN		FAZA PROIECT P.U.D.
sc 1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE	02S
aprilie 2010	Proiectat si redactat in ArchiCAD 12.0 Graphisoft nr.8-5660299	Certificare SR EN ISO 9001:2001 Certificat nr. 1549

OBIECTUL REPREZENTAT SE AFLA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR
 Copierea,utilizarea si distribuirea desenului se va face cu acordul proiectantului:MSÇ ARHITECTURA&DESIGN