

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Remodelare și extindere sediu ” Arad, strada Barabaș Bela nr.27 beneficiar SC NEW INVEST DOR SRL, proiect nr.8/2007 elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 23322 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 23322 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ Remodelare și extindere sediu“ -Arad.,strada Barabaș Bela nr.27, proiect nr.8/2007 elaborat de SC PRO URBAN SRL , beneficiar SC NEW INVEST DOR SRL ;

-Avizele 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 de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 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, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic De Detaliu –Remodelare și extindere sediu – Arad, strada Barabaș Bela nr.27, proiect nr.8/2007 elaborat de SC PRO URBAN SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar SC NEW INVEST DOR SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 23322 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Remodelare și extindere sediu „ Arad, strada Barabaș Bela nr.27, beneficiar SC NEW INVEST DOR SRL , proiect nr.8/2007 elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3016/.2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin amenajarea propusă se ridică gradul de confort a spațiilor existente și aspectul construcției , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Remodelare și extindere sediu , Arad, strada nr.27 ,beneficiar SC NEW INVEST DOR SRL ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-253 841

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

Nr. 23322 / Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Remodelare și extindere sediu „ Arad strada Barabaș Bela nr.27 Arad, beneficiar SC NEW INVEST DOR SRL .

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarilor și a Certificatul de urbanism nr.3016/08.11.2006 emis de Primăria municipiului Arad .

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Arad ,

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului local al municipiului Arad , analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Planului Urbanistic de Detaliu „Remodelare și extindere sediu „

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul SC PRO URBAN SRL ,proiect nr.8 la cererea beneficiarului SC NEW INVEST DOR SRL.

Zona studiată în prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Arad , în partea centrală a orașului, fiind delimitată la Nord de strada Corneliu Coposu , la Sud de strada A. Mureșanu , la Est de strada Stefan Augustin Doinaș și la Vest de strada Banu Mărăcine.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR nr.4) zona este alocată funcțiunii de locuințe (cu regim de la P , P+1, P+4) .

Zona studiată nu se află în zona protejată a municipiului Arad .

Terenul detaliat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 378,00 mp proprietatea firmei SC NEW INVEST DOR SRL conform C.F. 266 top 329/a/1/1/1.

Luând în considerare componența zonei cu caracter de locuire și servicii aferente , prezenta documentație urbanistică propune dezvoltarea unor spații cu funcțiunea de birouri în principal , la parter și etaj iar la mansardă vor fi realizate locuințe de serviciu.

Construcția existentă va fi modernizată prin remodelarea fațadei cât și a regimului de înălțime.

Parcarea și gararea vor fi asigurate pe parcelă pentru toate funcțiunile solicitate .

În cazul proiectului vor prevăzute și racordurile la utilități , respectându-se condițiile impuse de avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism.

Noua construcție se va integra în ansamblul urban existent al zonei respectându-se calitatea în construcții , aspect estetic – arhitectural și condițiile de amplasare .

Față de cele de mai sus

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ,, Remodelare și extindere sediu ,, Arad, strada Barabaș Bela nr.27 , proiect nr.8/2007 elaborat de SC PRO URBAN SRL , beneficiar SC NEW INVEST DOR SRL , care îndeplinește prevederile legislației în vigoare, precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Date generale

Beneficiar	: S.C. NEW INVEST DOR S.R.L. Str. Barabas Bela nr.27
Denumire proiect	: P.U.D. REMODELARE SI EXTINDERE SEDIU P+2 +M, Str. Barabas Bela nr. 27.
Proiect nr.	: 8/2007
Faza	: P.U.D..
Proiectant	: S.C. Pro Urban S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de remodelare și extindere a imobilului din strada Barabas Bela de la nr 27, imobil în care funcționează sediul S.C. NEW INVEST DOR S.R.L. situat în zona Centrală, U.T.R. nr. 4, pe strada Salciei la nr. 7, proprietatea privată a Doamnei Cercelaru Viorel.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționarea respectiv configurația arhitecturală a clădirii
- integrarea în fondul construit existent
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea cu utilități edilitare

Beneficiarii doresc sa etajeze cladirea existenta si sa o extinda cu un corp de cladire P+2+M.

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu,indicativ : G M 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PROIECT S.A., Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de A.F. KELLY LADISLAU

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivelor propuse – etajare si extindere sediu firma , este situat intr-o zona de locuit centrala , pe strada Barabas Bela. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este destinata locuintelor si functiunilor complementare si face parte din U.T.R. nr 4.

In partea de nord, la sud, si vest zona studiata se invecineaza cu locuinte, proprietate privata a persoanelor fizice, iar prin partea de nord - est se invecineaza cu Domeniul public, strada Barabas Bela.

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul extinderii imobilului , regimul de inaltime si amenajarile necesare unei bune functionari.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse precum si locuri de parcare .

Se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se va tine seama de zona verde existenta care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandarile acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.
- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 0,80 m
 - strat argilos , cafeniu galbuie, plastic vartos intre 0,80 – 2,40m
 - strat argilos prafos nisipos , cu pietris si rar bolovanis pana la adancimea de 3,60 m.

- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului. Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata face parte din U.T.R. nr. 4. In Planul Urbanistic General al municipiului Arad, in aceasta zona s-a prevazut ca zona functionala, zona de locuinte si functiuni complementare..

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivelor propuse, este situat in zona de locuit centrala, pe strada Barabas Bela. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este destinata locuintelor si functiunilor complementare si face parte din U.T.R. nr. 4.

In partea de nord - est se invecineaza cu strada Barabas Bela, la sud, vest si nord, zona studiata se invecineaza cu locuinte, proprietate privata a persoanelor fizice.

Accese posibile in zona sunt pe strada Barabas Bela, strada existenta care in prezent deserveste zona de locuit a cartierului.

Conform Extrasului C. F. , suprafata terenului este de 378 mp si este in proprietatea S.C. NEW INVEST DOR S.R.L..

Pe acest amplasament este construita o cladire parter, in care functioneaza in prezent si un garaj.

In zona studiata sunt cladiri de locuit, pe parter, cladiri in stare satisfacatoare. Cladirile sunt construite din caramida, cu acoperisuri tip sarpanta si cu invelitoare de tigla. Inaltimele constructiilor la cornisa variaza intre 3 si 4,50 m. Finisajele sunt simple tencuieli simple, zugraveli in culori de apa si tamplarii de lemn.

Terenul propus pentru extinderea sediului este teren plat fara denivelari importante.

In incinta:

Steren = 378,00 mp

S cladiri ex. = 154,45 mp

Teren neconstruit = 223,55 mp

P.O.T. = 40,87 %

C.U.T. = 0,41

Regimul juridic

In plansa nr. 04, Obiective de utilitate publica, sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca, este teren proprietate privata si este in suprafata de 378,00 mp.

Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandarile acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.

- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0$

- stratificatia terenului: - umplutura 0,80 m

- strat argilos , cafeniu galbuie, plastic vartos intre 0,80 – 2,40m

- strat argilos prafos nisipos , cu pietris si rar bolovanis pana la adancimea de 3,60 m.

- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatie si de variatia apei Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

-
Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri existente, majoritatea in stare satisfacatoare, cu un regim de inaltime P precum si P + 1. Cladirile sunt construite din caramida cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile, pe strada Barabas Bela. Cladirea existenta in incinta este racordata la retea.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare pe strada Barabas Bela si pe Banul Maracine. In incinta exista un racord la retea de canalizare.

Canalizarea pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor, care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti.

Alimentarea cu caldura

In prezent in zona incalzirea se face cu centrala proprie sau de la retea de termofcare existenta in zona..

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie LEA de joasa tensiune care urmareste traseul principalelor cai de circulatie din zona, strada Barabas Bela. Cladirea existenta in incinta studiata este bransata la retea.

. Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

Telecomunicatii

In zona studiata exista canalizatie Tc .

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz. In incinta exista racord de gaz.

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivele propuse.

Beneficiarul doreste sa etajeze cladirea existenta si sa o extinda in spatiuliber dintre cladirea existenta si garaj si sa construiasca inca doua etaje si mansarda peste extindere si garajul existent.

Regim de inaltime P + 2 + M.

Constructia propusa prin prezenta documentatie va fi retrasa in incinta in fata garajului, intr-o alveola a curtii. La parter va functiona spatiu comercial- cafe-bursa, iar la etaj birouri, urmand ca la mansarda sa se amenajeze doua apartamente de serviciu.

Total suprafata construita = 198,95 mp, din care 91,49 mp sunt extinderi propuse .

Accesul carosabil pe lot se face din carosabilul de pe strada Barabas Bela La propunerile facute pentru accesele carosabile s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiective, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere integrarea in fondul construit existent

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 108,54 pe carosabilul de pe strada existenta, la 108,41 pe latura de sud a amplasamentului

Sistematizare verticala.

Se va aduce terenul la același nivel.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Regimul de inaltime propus va fi P + 1, respectiv P + 2 + M

In incinta:

S teren = 378,00 mp

S cladiri pr. = 198,95 mp

S desf = 588,80 mp

S zona verde = 37,45 mp

S circ. = 141,60 mp

P.O.T. = 52,63 %

C.U.T. = 1,56

Se propune : P.O.T max = 54,00%

C.U.T. max = 1,76

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a cladirii propuse prin prezentul proiect se va realiza prin extinderea bransamentului de apa existenta in incinta .

Conform normativ I 9 – 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului nu sunt necesari hidranti, fiecare cladire avand sub 600 mp arie construita.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor monta hidranti subterani O 100 mm, amplasati pe retea de apa la maxim 90 m, unul de altul.

Conform Normativ 19 – 94. articol 14.156, conductele pe care se amplaseaza hidrantii de incendiu O 100 mm,.

Contorizarea consumului de apa se va rezolva prin contoare montate in camine de apometru montate in fiecare casa.

Canalizare menajera

Apel uzate menajere vor fi colectate si evacuate la canalizarea stradala .

Diametrul retelei de canalizare menajera va fi de 300 mm, pana la strada Mierlei..

Pentru realizarea retelei de canalizare se propun tuburi din polietilena pentru canalizare si camine de vizitare conform STAS 448-83.

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite si pavate vor fi colectate si evacuate gravitacional la colectorul pluvial al strazii .

Canalul propus va avea diametrul de 300 mm si 400 mm si va deservi numai acest obiectiv.

Pentru realizarea retelei de canalizare se propun tuburi din polietilena pentru canalizare sau tuburi din beton simplu cu talpa cep si buze – O 300 mm si 400 mm si camine de vizitare, realizate conform STAS 2448/83.

Organizarea circulatiei

Drumuri

Prin prezentul P.U.D. se prevede modernizarea stazilor de categoria a III- aIn cadrul modernizarii strazilor se prevede amenajarea carosabilului si a trotuarelor strazii noi si a celor existente de categoria a III – a, strada Salciei. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m latime.
- trotuar pe 0 parte pe langa case de cate 1,50 m latime
- zone verzi

Structura sistemului propus este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :
 - strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
 - strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundatie :
 - Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime

- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Accesele carosabile la obiectiv exista.

Parcajele

In incinta nu sunt prevazute garaje. In fata imobilului exista parcare amenajata pe care o foloseste societata in prezent

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea pe loturile locuintelor a unor zone verzi, zone verzi impuse de conductele existente si tot odata zone verzi necesare pentru protectia locuintelor de tot ce inseamna circulatie carosabila: poluare fonica si o protejare fata de gazele emanate de tevile de esapament.

Criteii. Compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe gaz .

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea noua va fi racordata la reseaua de alimentare cu energie electrica, prin extinderea bransamentului care exista la ora actuala in incinta.

Distributia la consumatori se va face de la tablourile de joasa tensiune ale postului prin linii aeriene si cabluri subterane de 1kv pana la firidele de la bransamente ale acestora.

Telecomunicatii

Conform circuitelor actuale se impune introducerea pe scara mai larga si extinderea sistemului de distributie a programelor de televiziune prin cablu Ca Tv – prin instalarea cablurilor coaxiale in montaj subteran sau aerian, precum si a cutiilor specifice de alimentare si distributie.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a cladirii propuse este necesara extinderea bransamentului retelei de alimentare cu gaze naturale existent in incinta.

Gospodarie comunala

Se propune ca la fiecare lot sa fie amenajata o platforma pentru depozitarea in pubele a deseurilor menajere, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

BILANT TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In incinta

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
0	SEDIU FIRMA	154,45	40,86	198,95	52,63
		-			
1	SPATII VERZI - de aliniament - spatii verzi	29,58	7,83	37,45	9,91
2	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	193,97	51,31	141,60	37,46
3	TEREN ARABIL			-	-
4	TOTAL GENERAL	378,00	100,00	378,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de servicii ocupa suprafata cea mai mare reprezentand 53,05 % din total incinta, urmata apoi de zona de circulatii si platforme care ocupa 37,46 % din total zona studiata.

5 Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza incinta existenta si se maresc suprafata utila.. Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse aceasta cladire va avea in vedere aspectul arhitectural al zonei..

In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la fridele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent , si contribuie la dezvoltarea zonei de prestari servicii..

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

