

gamma
p l u s
arhitectura
urbanism
design obiect
amenajări interioare

ARAD: b-dul Revoluției, nr. 62
COD FISCAL: R 182 31 806
I.R.C.: J02 / 2216 / 19.12.2005
Cont: RO 63 BTRL 0020 1202 269024 XX
Banca: TRANSILVANIA
tel: 0257-213.229, 0722-788.790
mail: gammaplus@radlink.ro

Denumire proiect:

CARTIER REZIDENȚIAL

Amplasament:

ARAD, str. 6 Vânători, nr.128,130,132, str.Crișului

Beneficiar:

s.c. ITAL EST CONSTRUCTIONI s.r.l.

Contract nr.:

05/ 2005

Faza:

P.U.D.

Data:

ianuarie - 2006

FOAIE DE CAPAT

PROIECT NR.: 05/2006

Faza: P.U.D.

CONTRACT NR.: 05/2006

DENUMIRE PROIECT:

CARTIER REZIDENȚIAL

ARAD, str. 6 Vânători, nr.128,130,132

CONȚINUT VOLUM:

Plan Urbanistic de Detaliu

gamma
p l u s
plus

FISA DE RESPONSABILITATI


1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

ȘEF PROIECT: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ



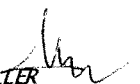
2. COLECTIV DE ELABORARE:

ARHITECTURA: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ
INSTALAȚII SANITARE: ing. Cristina PANTEA
INSTALAȚII ELECTRICE:
INSTALAȚII GAZE:



3. EDITARE:

TEHNOREDACTARE: tehn. Carmen MÜLLER



ORDINUL PIESE SCRISE

A. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

I	FOAIE DE CAPĂT	1
II	FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI.....	2
III	BORDEROU PIESE SCRISE.....	3
IV	BORDEROU PIESE DESENATE.....	4
V	MEMORIU GENERAL	5
	1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	5
	2. OBIECTUL STUDIULUI.....	5
	3. DOCUMENTAȚII – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE	5
	4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	5
	5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI.....	7
	6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	8
	7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL	11
	8. OBSERVAȚII, CONCLUZII:	11
VI	ANEXE:	
	1. ANEXA NR. 1 – CERTIFICAT DE URBANISM NR. 3209/14.DEC.2005	
	2. ANEXA NR. 2 – CARTE FUNCIOARĂ	

B. LISTA CU AVIZE ȘI ACORDURI PRELABILE ANEXATE ÎN COPIE

1. AVIZ R.A. APĂ CANAL ARAD (ALIMENTARE CU APĂ – EVACUARE CANAL)
2. AVIZ ELECTRICA S.A. (ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ)
3. AVIZ ROMTELECOM (TELEFONIZARE)
4. AVIZ ARTERM (ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ)
5. AVIZ DISTRIGAZ (GAZE NATURALE)

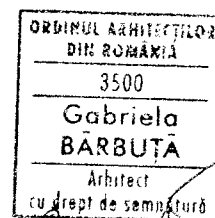
Întocmit: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ



BORDEROU MESE DESENAȚE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ A - 01
2. REGLEMENTARI URBANISTICE..... A - 02
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ..... A - 03
4. PLAN DE SITUAȚIE A - 04

Întocmit: arh. *Gabriela BĂRBUȚĂ*



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea lucrării: **CARTIER REZIDENTIAL**
ARAD, Calea 6 Vânători, nr.128,130,132
- Număr proiect: 5/2006
- Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: s.c. ITAL EST CONSTRUCTIONI s.r.l.
- Proiectant: s.c. **gamma plus** s.r.l.

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. ITAL EST CONSTRUCTIONI S.R.L. ARAD. Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 3209 din 14.12.2005 eliberat de Primăria Municipiului Arad (anexa nr. 1 la memoriul general).

S.C. ITAL EST CONSTRUCTIONI S.R.L. Arad este amplasat în jud. ARAD Calea 6 Vânători, actuala destinație fiind zona de locuințe și spațiu verde, având o suprafață de 15.169,00 mp.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Demolarea clădirilor existente pe parter având o suprafață de 231,73 mp. - clădiri care sunt într-o stare precară și nu mai corespund cerințelor actuale de funcționalitate și confort interior
- b) construcții noi:
 - cartier rezidențial (locuințe)
- c) racorduri la rețelele tehnico - edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) platforma carosabilă cu locurile de parcare și racordul la drumul public existent;
- f) trotuare de incintă;
- g) amenajarea spațiilor verzi

3. DOCUMENTAȚII – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, U.T.R. nr.25 aprobat cu hotărârea Consiliului local Municipal. Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu legea nr.50/1991, rep., legea nr.114/1996 și HGR 525 / 1995

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Existent: dominant zonă spațiu verde;
- Funcțiuni complementare admise ale zonei - spații verzi, trotuare de incintă, alei și parcuri.
- Funcțiuni propuse: zonă rezidențială

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Terenul este amplasat într-o zonă rezidențială

Terenul proprietate are amplasat pe el două case pe parter, iar restul o constituie zonă verde.

4.2. Analiza fondului construit existent

- 1 Clădiri existente Sc = 231,73 mp.

4.4. Căile de comunicație

În perimetrul zonei sunt cuprinse următoarele străzi publice:

1. La Vest - Calea 6 Vanatori.
2. Central - strada Crișului.
3. La Est - Calea ferată

Terenul - are posibilități de acces pietonal și carosabil.
- este liber de sarcini.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă

Beneficiarul solicită următoarele lucrări:

- construire spații pentru prestări servicii pe lotul nr.1
- construire cartier rezidențial pe lotul 2 (vezi limita teren proprietate 2) – locuințe
- construcții garaje
- spații verzi amenajate
- parcări
- alei și trotuare de incintă

5.2. Propuneri de organizare a terenului

5.2.1. Urbanism – arhitectură

Beneficiarul solicită construire cartier rezidențial și spații comerciale.

Suprafața de teren aferentă propunerii de construire a cartierului rezidențial, va avea în final 15.169,00 mp.

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 care se racordează la drumurile publice existente;
- c) Se realizează construirea cartierului rezidențial, amenajările exterioare la nivelul terenului sistematizat;

■ 1. Construcțiile propuse:

- 1 suprafața construită la sol a cartierului rezidențial: ■ 5.469,59 mp.
- 2 suprafața construită desfășurată ■ 8.606,86 mp.
- 3 funcțional: – locuințe
- 4 sistemul constructiv
 - fundații din beton
 - structură mixtă (cadre beton cu stâlpișori și zidărie)
 - pereți de închidere din zidărie
 - compartimentări zidărie + mansardă rigips
 - acoperiș șarpantă cu țiglă

■ 2. Trotuare, alei betonate, parcări ■ 1.873,37 mp.

■ 3. Zonă verde: ■ 5.764,22 mp.

■ 4. Construcții garaje ■ 1.009,50 mp.

5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al investiției este pentru

- case unifamiliale A, B și C – P+1
- blocurile D, E și F – P+1
- prestări servicii, – P+1+M
- înălțimea totală H_{max.} = 13,00 m.

5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

5.4.1. Alinierea terenului

Se vor respecta aliniamentele stradale?

5.4.2. Alinierea construcțiilor –

- Casele A, B, C se vor alinia la str. Vânători – având o retragere de la frontul stradal de 5,00 m.
- Casele B și C se vor alinia la carosabilul propus în P.U.D.
- având o retragere de la frontul stradal de 5,50 m.
- Blocurile D, E – având o retragere de la frontul stradal de 4,50 m.
- Blocurile F se vor alinia la str. Crișului – având o retragere de la frontul stradal de 4,80 m.
- Spațiul de prestări servicii
 - se va alinia la str. Crișului – având o retragere de la frontul stradal de 5,75 m. – 6,40 m.
 - se va retrage față de calea ferată 30,00 m.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Folosința principală propusă este construire locuințe.

De asemenea se propun spații pentru prestări servicii pentru a valorifica terenul amplasat în vestul zonei studiate datorită normativului de retragere față de calea ferată.

5.6. Bilanț teritorial al suprafeței de teren aferente investiției:

ÎNAINTE DE EXTINDERE:

1	suprafața terenului	- 15.169,00 mp.
2	suprafața construită =	-1,53 mp.
3	POT existent =	1,53%
4	CUT existent =	0,015

DUPĂ EXTINDERE:

5	suprafața terenului	15.169,00 mp.
6	suprafața construită =	5.469,59 mp.
7	suprafața desfășurată =	8.606,86 mp.
8	POT propus	min. 36,05 % - max.45,00 %
9	CUT propus	min. 0,57 - max.0,71

5.7. Regimul juridic al terenurilor

— Terenul solicitat pentru construcție, are destinația actuală și stabilită prin P.U.G.: zona de locuințe și aparține domeniului privat.

6. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:

7.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se vor instala pubele pentru colectarea deșeurilor menajere, respectiv vegetale din întreținerea spațiilor verzi. Beneficiarul va încheia contract cu Salubritatea, pentru asigurarea evacuării acestor deșeuri.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

7.2. Aspectul exterior al construcției și amenajări exterioare

Clădirile vor avea finisaje superioare: acoperis sarpanta, închideri din zidărie, placaje gresie și parchet la pardoseli, cu o arhitectură specifică zonei.

7.3. Protecția mediului natural

Prin măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal dotat cu separator de nisip
- canalizare menajeră și pluvială
- zonă de plantație de protecție.

7. OBSERVAȚII, CONCLUZII:

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism

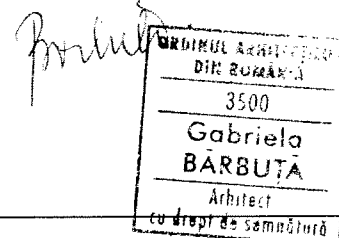
Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Ordinul M.L.P.A.T.37/N/08.06.2000;
- Legea nr. 350/2001;

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, va trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

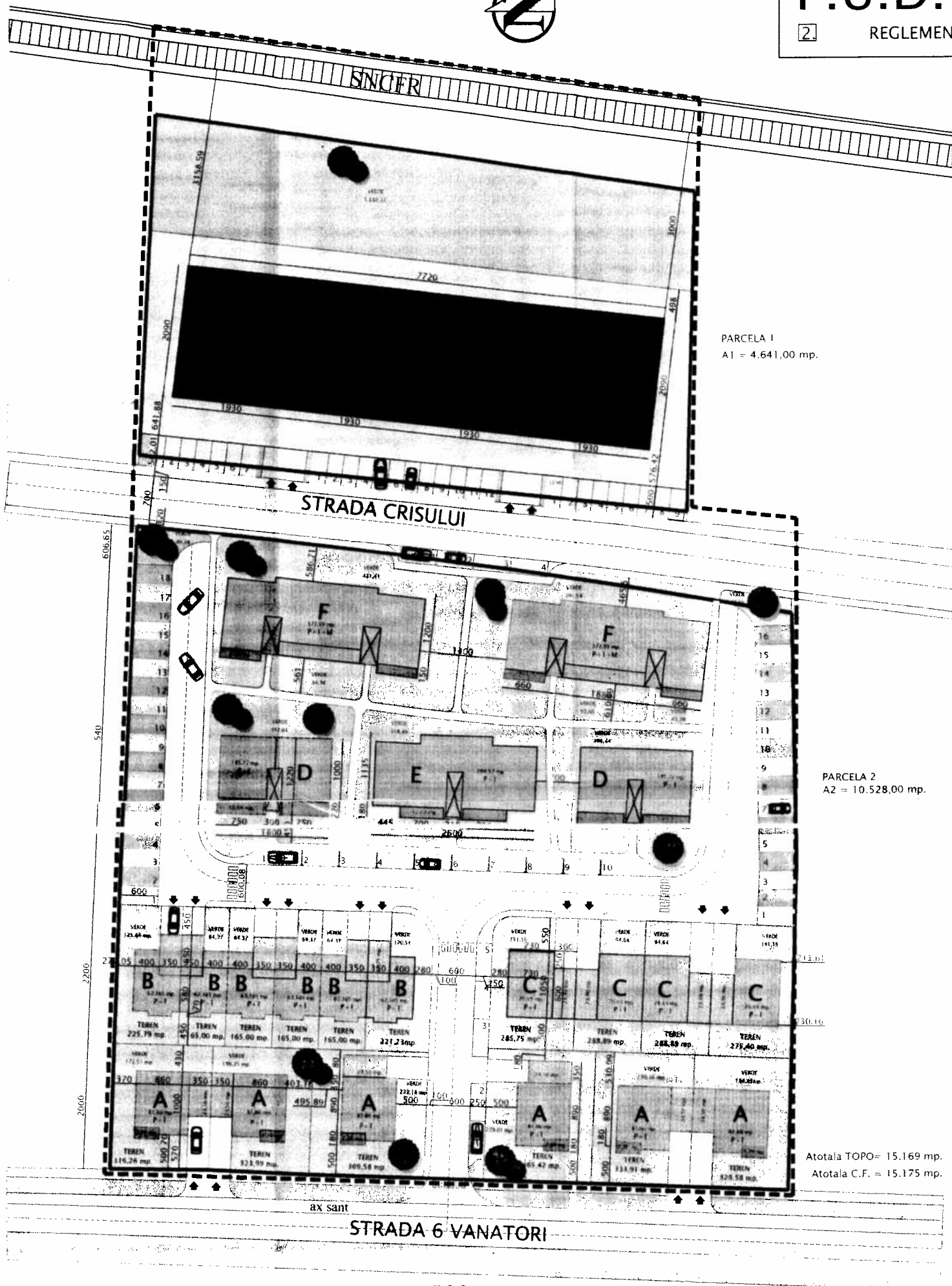
Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului S.C. ITAL EST COSTRUZIONI S.R.L..

Întocmit: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ





P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU
REGLEMENTARI URBANISTICE



PARCELA 1
A1 = 4.641,00 mp.

PARCELA 2
A2 = 10.528,00 mp.

Atotala TOPO = 15.169 mp.
Atotala C.F. = 15.175 mp.

PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500

CASA UNIFAMILIALA	A c' 50'	A cd
CASA 81,60 mp. x 6	489,60 mp.	x 2 = 979,20 mp.
P+1 PORTIC 7,20 mp. x 6	43,20 mp.	
CASA 62,125 mp. x 6	372,75 mp.	x 2 = 745,50 mp.
P+1 CASA 76,65 mp. x 4	306,60 mp.	x 2 = 613,20 mp.
BLOC		
2 AP. NIVEL 4AP	CASA 185,72 mp. x 2	371,44 mp. x 2 = 742,88 mp.
	TERASA 16,50 mp. x 4	66,00 mp.
3 AP. NIVEL 6AP	CASA 280,52 x 1	280,52 mp. x 2 = 561,04 mp.
	TERASA 12,60 x 2	25,20 mp.
4 AP. NIVEL 12AP	CASA 372,59 x 2	745,18 mp. x 3 = 2.235,54 mp.
	TERASA 9,90 mp. x 4	39,60 mp.
	PRESTARII 430 mp. x 4	1.720,00 mp. x 1 = 1.720,00 mp.
	SERVICII	
	P GARAJE	1.009,50 mp. x 1 = 1.009,50 mp.
	P	
	5.469,59 mp.	8.606,86 mp.

UTILITATILE	Ar. sol	Acq	Ab. general
P.O.T. existent	5.469,59	8.606,86	15.176,45
C.H.I. existent			
P.O.T. propus total			1.531,10
P.O.T. zona rezidentiala			36,00
P.O.T. zona prestari servicii			34,76
C.U.T. propus (Acq. Amenajari)			0,57

gamma

NUME: **ORBITAL ARHITECTURA**
 LOCALITATE: **ARAD**
 ADRESA: **3500, Calea 6 Vanatori, nr. 128, 130, 132**
 ARHITECT: **Gabriela BARBUTA**
 (cu drept de semnatura)

Denumire proiect: **CARTIER REZIDENTIAL**
 Amplasament: **ARAD, Calea 6 Vanatori, nr. 128, 130, 132**
 Beneficiar: **s.c. ITAL EST CONSTRUCTII S.R.L.**

Sef proiect: **arh. Gabriela BARBUTA**
 Proiectat: **arh. Gabriela BARBUTA**
 Desenat: **des. Carmen MULLER**
 Verificat: **des. Carmen MULLER**

PLAN DE SITUATIE
REGLEMENTARI URBANISTICE

nr. pr. 5/2006
FAZA P.U.D.
scara: 1:500
nr. pl. A-03