

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIREANEXĂ GOSPODĂREASCĂ,ARAD,str. Renașterii 34-36 ,proiect nr70/2007, elaborat de S.C. PRO URBAN Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap.13.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 50407/23..07. 2007 ;

-raportul nr. ad. 50407/23.07. 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “CONSTRUIRE ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ „ Arad, str. Renașterii nr.34-36 beneficiar Pop Ana și Pop Alexandru, proiect elaborat de S.C.PRO URBAN S. R. L. Arad,B-dul Revoluției nr. 71, ap. 13.

-Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 2000 ;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic De Detaliu – CONSTRUIRE ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ, ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre ;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul Pop Ana și PopAlexandru , și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Aurel Incicău/2 ex / Aurel Incicău

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 50407/Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ, ARAD, str.Renașterii nr. 34-36”, beneficiar POPANA și POP ALEXANDRU, proiect nr.70/2007, elaborat de S. C. PRO URBAN S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2735/12.10.2006, au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin construirea acestui obiectiv se completează frontul construit al zonei, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ, ARAD, str.Renașterii nr. 34-36 „ cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr 50628 din 26.07..2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUD –CONSTRUIRE ANEXA
GOSPODĂREASCĂ, Arad str.Renașterii nr. 34-36
Proiect nr. 70/2007
Elaborat: S.C. PRO URBAN S. R. L.

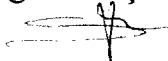
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2735/12.10.2006, amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu,indicativ GM 009-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizionala în administrația publică si propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) si îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

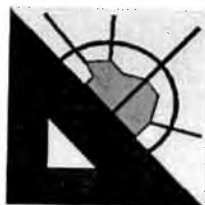
Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

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

DENUMIRE PROIECT	:P.U.D. CONSTRUIRE ANEXA GOSPODAREASCA
BENEFICIAR	ARAD, Renasterii nr. 34-36 :POP ANA si POP ALEXANDRU
PROIECT Nr.	ARAD, Renasterii nr. 36 : 70/2007
FAZA	:P.U.D.
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de CONSTRUIRE A UNEI ANEXE GOSPODARESTI, pe terenul din intravilanul Municipiului Arad, pe str. Renasterii la nr. 34-36, teren proprietate privata a familiei Pop Ana si Alexandru

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirii
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Beneficiarul doreste construirea unui cladiri atelier de reparatii auto.

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 al Municipiului Arad, elaborat- de S.C. PROIECT S.A., Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, pusa la dispozitie de catre beneficiar si elaborat de S.C. CADASTRU S.R.L., Arad.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Construire unei anexe gospodaresti este situat in intravilanul municipiului Arad, str. Renasterii nr. 34-36.

In partea de vest terenul se invecineaza cu domeniul public Calea Timisorii, in partea de vest , nord si sud se invecineaza cu zona de locuit, proprietati private ale persoanelor fizice, iar in partea de est cu domeniul public strada Renasterii. Prin acest P.U.D., se va asigura un amplasament pentru construirea anexei gospodaresti si amenajarilor necesare functiunii.

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 in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,60 m
- complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie, pana la adancimea de 5,00 m.
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,40 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel actual teren.

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

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Construire anexa gospodareasca , este situat in intravilanul municipiului Arad, pe

strada Renasterii la nr. 34-36, si face parte dn U.T.R-ul nr. 28, subzona pentru locuinte si functiuni complementare.

In partea de est terenul se invecineaza cu domeniul public strada Renasterii, in partea de vest , nord si sud se invecineaza cu zona de locuit, proprietati private ale persoanelor fizice. Prin acest P.U.D., se va asigura un amplasament pentru construirea anexei gospodaresti si amenajarilor necesare functiunii.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.D. se face din strada Renasterii, acces care exista la ora actuala si care asigura accesul la cladirile existente la ora actuala pe amplasament Pe acest amplasament

Conform Extraselor C. F. Nr. 102 si 1757 suprafata terenului este de 1390,00 mp si este in proprietatea familiei Pop Ana si Alexandru..

Terenul propus pentru construirea obiectivului este teren cu constructii, plat fara denivelari importante si este in suprafata de 1390,00 mp.

Pe terenul de la nr. 34 in prezent exista o cladire in suprafata de 115,00 mp, suprafata construita, cladire P+M, in care functioneaza o brutarie, iar la nr. 36, exista o cladire de locuit in suprafata de 96,00 mp, cladire parter.

In incinta:

Steren	=	1390,00 mp
Sc	=	211,00 mp
Sd	=	326,00 mp
S circ	=	331,67 mp
S z.verde	=	107,14 mp
S arabil	=	720,19 mp

In incinta:

Steren	=	1778,00 mp
Sc	=	211,00 mp
Sd	=	326,00 mp
S circ	=	396,14 mp
S z.verde	=	450,67 mp
S arabil	=	720,19 mp

P.O.T. = 15,18 %

C.U.T. = 0,23

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.

Zona studiata are o suprafata de 1778,00 mp, din care :

- 1390,00 mp constituie proprietatea privata a persoanelor fizice Pop Ana si Alexandru
- 388,00 mp constituie domeniul public

Analiza geotehnica

- 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 in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

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

- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,60 m
- complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie, pana la adancimea de 5,00 m.
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,40 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel actual teren.

Variatia apei freatiche este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri de locuit in regim de inaltime parter si parter si mansarda, construite din materiale de constructii traditionale si sunt in stare buna.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile, in apropiere, pe strada Renasterii.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare pe strada Renasterii.

Canalizarea pluviala

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

Alimentarea cu caldura

In prezent in zona incalzirea se face cu centrale proprii cu alimentare pe gaz.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea LEA 0,40 kv in partea de est a acestuia pe strada Renasterii.

Telecomunicatii

In zona studiata exista canalizatie Tc subterana in sapatura

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz in partea de est a incintei

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

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

Beneficiarul doreste sa construiasca o anexa gospodareasca, cladire care va avea magazii si un grup sanitar.

Regim de inaltime P+M.

Constructia propusa prin prezenta documentatie este in incinta alipita de cladirea brutariei existenta.

Cladirea anexei va fi cladire parter si mansarda.

Cladirea va fi realizata din materiale durabile.

Propus

Sc = 115,00 mp

Sd = 230,00 mp.

In incinta:

Steren	=	1390,00 mp
Sc	=	326,00 mp
Sd	=	441,00 mp
S circ	=	374,43 mp
S z.verde	=	121,39 mp
S arabil	=	426,79 mp

In incinta:

Steren	=	1778,00 mp
Sc	=	326,00 mp
Sd	=	441,00 mp
S circ	=	396,14 mp
S z.verde	=	464,92 mp
S arabil	=	720,19 mp

P.O.T. = 25,45 %

C.U.T. = 0,32

Accesul carosabil in incinta se va face si in prezent din strada Renasterii. 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 functiunea cladirii propuse..

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 109,86 pe carosabilul de pe strada Renasterii si 107,08 in centrul parcelei.

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.

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea deja existenta la cea mai apropiata retea de alimentare cu apa, de pe strada Renasterii

Conform normativ I 9 -- 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului nu sunt necesari hidranti, cladirea avand sub 600 mp arie construita si avand in vedere si activitatea care se desfasoara in incinta.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10 l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor folosi hidranti subterani O 100 mm, amplasati pe reseaua propusa in incinta.

Conform Normativ 19 -- 94. articol 14.156, conductele pe care se amplaseaza hidrantii de incendiu O 100 mm, trebuie sa aiba diametru de 150 mm. Astfel reseaua inelara propusa in zona locuintelor va avea diametrul de 150 mm sau PE O 160 mm.

Asigurarea apei pentru stingerea incendiilor se va face cu ajutorul retelei de apa din zona.

Contorizarea consumului de apa se va rezolva prin contoare montate in caminul de apometru montat in incinta.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate la reseaua de canalizare existenta in zona.

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite vor fi colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial din incinta in reseaua de canalizare, de pe langa carosabil..

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

Organizarea circulatiei

Drumuri

Prin prezentul P.U.D. se prevede modernizarea amenajarea trotuarelor si a platformei de parcare pentru masini in incinta precum si amenajarea accesului carosabil in incinta, pe domeniul public (acces existent).

Parcajele

Avand in vedere profilul activitatii obiectivului propus au fost prevazute platforme de parcare. Aceste parcari sunt prevazute atat in incinta cat si pe platforma existenta care este pe domeniul public.

Spatii verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea in incinta a unor zone verzi.

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 .

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea propusa va beneficia de reseaua de energie electrica de medie existenta deja in incinta, retea la care cladirea existenta este racordata.

Telecomunicatii

Este necesara racordarea noii cladiri la reseaua telefonica din zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a cladirii propuse este necesara extinderea racordului existent.

Gospodarie comunala

Se propune 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		PROPOS	
		MP	%	MP	%
0	ZONA DE LOCUIT	96,00	6,91	96,0	6,91
1	BRUTARIE SI ANEXA	115,00	8,27	230,00	16,54
2	SPATII VERZI - neamenajate - amenajate	107,14	7,71	121,39	8,73
3	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	331,67	23,86	374,43	26,94

4	TEREN LIBER NECONSTRUIT	740,19	53,25	568,18	40,88
4	TOTAL GENERAL	1390,00	100,00	1390,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de prestari servicii - brutarie ocupa o suprafata reprezentand 16,54% din total zona studziata, zona de spatii verzi amenajate care reprezinta 8,73 %, iar circulatiile ocupa 26,94 % din total zona studziata.

5 Concluzii

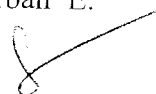
Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse, aceste cladiri vor inobiliza fondul construit al strazii.

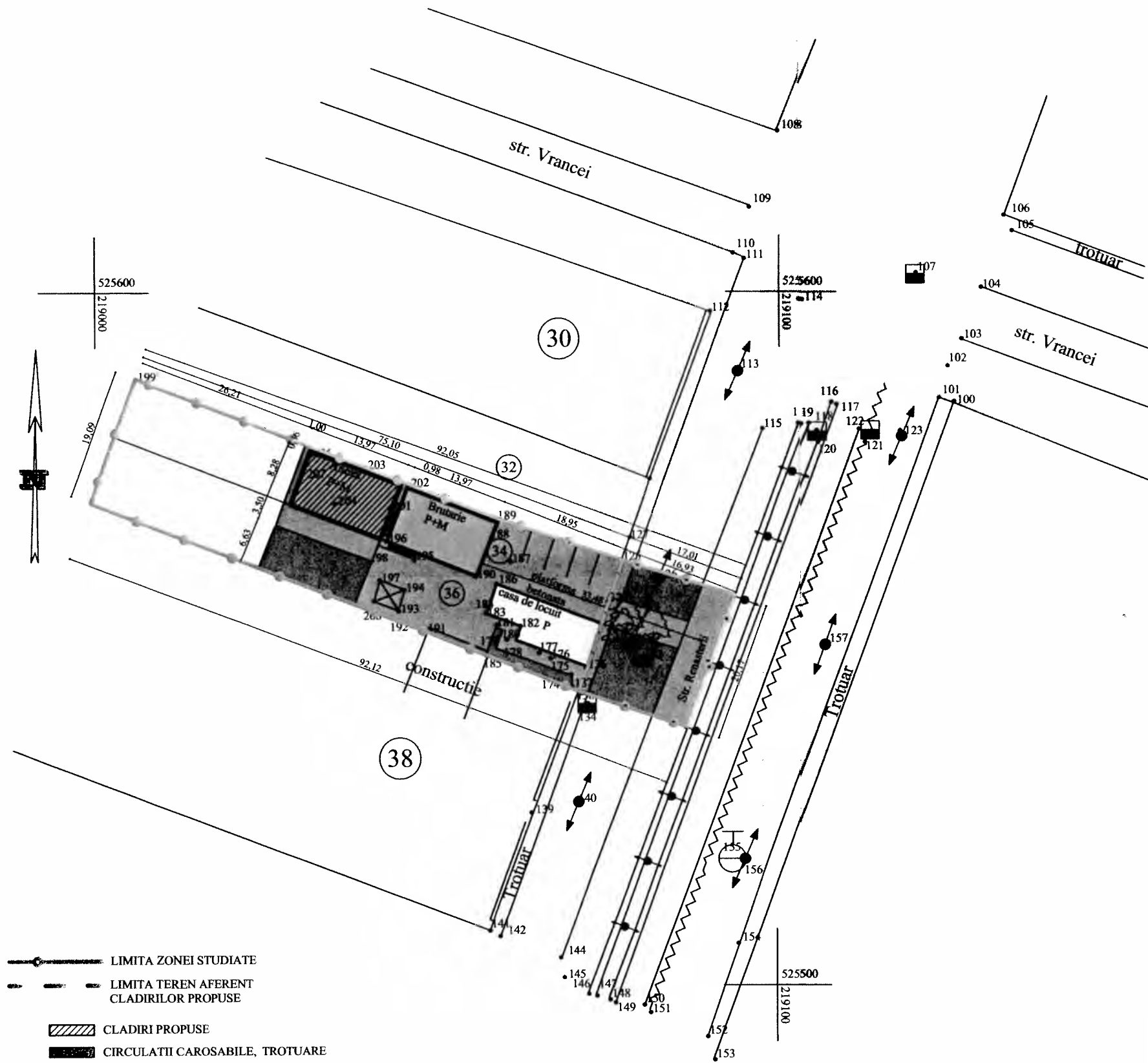
In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la fridele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului construit al zonei, si contribuie la valotificarea zonei, si crearea de noi locuri de munca..

Intocmit
Urbanism

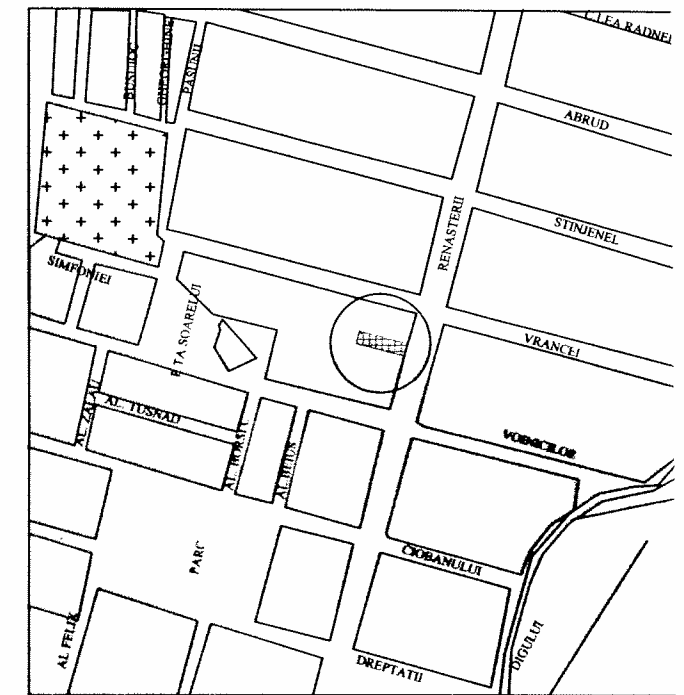
Arh. Serban E.





- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN AFERENT CLADRILOR PROPUSE
- CLADIRI PROPUSE
- CIRCULATII CAROSABILE, TROTUARE
- ZONA VERDE
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA DOTARI - PRESTARI SERVICII

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA IN INCINTA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
0 ZONA DE LOCUIT	96,00	6,91	96,00	6,91
1 BRUTARIE SI ANEXA	115,00	8,27	230,00	16,54
2 SPATII VERZI - neamenajate - amenajate	107,14	7,71	121,39	8,73
3 CIRCULATII - carosabil - platforme + trotuare	331,67	23,86	374,43	26,94
4 TEREN LIBER NECONSTRUIT	740,19	53,25	568,18	40,88
5 TOTAL GENERAL	1390,00	100,00	1390,00	100,00

PRO URBAN S.R.L.		Beneficiar: POP ANA SI SOTUL ALEXANDRU		P.U.
arhitectură, urbanism, design		PUD. CONSTRUIRE ANEXA GOSPODAREASCA P+M, ARAD, Str. Renasterii nr. 34-36		
Director	Arh. Șerban Elvira	1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Sef proiect	Arh. Șerban Elvira			
Proiectat	Arh. Șerban Elvira			
			Pr.70 Pl.02 An 20	