



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281850 • fax +40-57-25384.

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



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE TÂMPLĂRIE “. ,proiect nr 01./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. 57559/05.09.2007 ;

-raportul nr. ad. 57559/05.09.2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “ CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE”.beneficiar „CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE” 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 :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic De Detaliu – „CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE TÂMPLĂRIE conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre ;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C.LEON DARIUS S.R.L., și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel. +40-57-281850 • fax +40-57-25384

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

ARHITECT SEF



The International
Certification Network

1. Nr.ad.57559 / Ao/ _____ 2007

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE TÂMPLĂRIE „, str. Calea Timișorii nr. 163.,beneficiar S.C. LEON DARIUS S.R.L., proiect nr.01/2007, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L. Arad ,B-dul Revoluției nr. 71, ap. 13.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3084/22.11.2006, 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 SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE TÂMPLĂRIE „, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE TÎMPLĂRIE „ situat în Calea Timișorii, nr. 163, beneficiar S.C. LEON DARIUS S.R.L., proiect nr. 01/2007, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 308/22.11.2006 precum și la solicitarea beneficiarului.

Terenul identificat prin extrasul C.F. 4419AR. NOU, nr. top. 4465/1886, cu o suprafață de 1148 mp este situat în intravilanul municipiului și este ocupat cu o clădire degradată ce se va demola, devenind liber de sarcini.

Beneficiarul dorește să realizeze o hală de depozitare și sediul administrativ și să amenajeze o parcare în incinta proprie pentru nevoile proprii și ale salariaților.

Regimul de înălțime este parter pentru hală și P + M pentru sediul administrativ.

Clădirea este retrasă de la aliniament 17,20 ml.

În exterior se propune amenajarea accesului în incintă cu o lățime maximă de 4 – 5 m pentru a nu afecta spațiul verde amenajat la frontul stradal.

Din datele furnizate de către beneficiar și proiectant rezultă următoarea situație:

S. Teren = 1148 mp	POT exist. = 0	POT. max. = 80%
S. C. = 725 mp	CUT exist. = 0	CUT. max. = 0,80%
S. Verzi = 65 mp		
S. Platforme = 375,3 mp		

În prezent terenul prezintă denivelări, situație ce va fi rezolvată prin lucrări de sistematizare pe verticală, urmărindu-se o corelare cu cotele noilor clădiri astfel ca volumul de terasamente să fie cât mai mic.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordarea la cea mai apropiată rețea existentă.

Se vor avea în vedere montarea de hidranți în incintă pentru

Aurel Incicău/ 2ex / Aurel Incicău

intervenții în caz de incendiu.

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate gravitațional la colectorul pluvial din incintă în rețeaua de canalizare.

Încălzirea se va realiza cu o centrală termică proprie.

Clădirea propusă va beneficia de energie electrică de la rețeaua electrică medie existentă deja în incintă.

Pentru a alimenta cu gaze naturale clădirea propusă este necesar a se extinde racordul existent.

Spațiile verzi amenajate vor fi în proporție de 5,66 %.

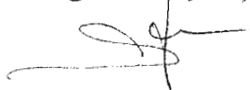
Se propune pentru a fi amenajată o platformă pentru depozitarea deșeurilor menajere în pubele a căror evacuare se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate.

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile din Certificatul de Urbanism, din avize și acorduri cât și faptul că realizarea acestei investiții înobilează frontul stradal și se crează noi locuri de muncă în această zonă a municipiului Arad,

P R O P U N E M

aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI HALĂ DE DEPOZITARE TÎMPLĂRIE”, Calea Timișorii, nr. 163, beneficiar S.C. LEON DARIUS S.R.L., a cărui proiectant este S.C. PRO URBAN S.R.L., care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și a Regulamentului Planului Urbanistic General.

Arhitect șef
Ing. Irina Șterțl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz





PRO URBAN S.R.L.

arhitectura, 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 SEDIU FIRMA SI HALA
DE DEPOZITARE TAMPLARIE
ARAD, Calea Timisorii nr. 163

BENEFICIAR :S.C. LEON DARIUS S.R.L.
ARAD, Calea Timisorii nr. 163

PROIECT Nr. : 01/2007

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 CONSTRUIRE A UNUI SEDIU FIRMA SI HALA DE DEPOZITARE TAMPLARIE. pe terenul din intravilanul Municipiului Arad, pe Calea Timisorii la nr. 163. teren proprietate privata a S.C. LEON DARIUS S.R.L.

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

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ : G M 009-2000.

La elaborarea actualei documentații 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 unui sediu si a unei hale de depozitare tamplarie este situat in intravilanul municipiului Arad, Calea Timisorii nr. 163.

In partea de vest terenul se invecineaza cu domeniul public Calea Timisorii, in partea de est, 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 atelierului de reparatii auto 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 recomandările 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 precipitatii 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 sediu si hala de depozitare, este situat in intravilanul municipiului Arad, Calea Timisorii nr. 163, si face parte dn U.T.R-ul nr. 33, subzona pentru locuinte si functiuni complementare.

In partea de vest terenul se invecineaza cu domeniul public Calea Timisorii, in partea de est, 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 atelierului de reparatii auto si amenajarilor necesare functiunii.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.D. se face din Calea Timisorii, care este adiacenta amplasamentului.

Conform Extrasului C. F. Nr. 4419 suprafata terenului este de 1148,00 mp si este in proprietatea S.C. LEON DARIUS S.R.L.

Terenul propus pentru construirea obiectivului este plat fara denivelari importante si este in suprafata de 1148,00 mp.

Steren	=	1148,00 mp
Sc	=	179,19 mp
Sd	=	179,19 mp

P.O.T. = 15,61 %

C.U.T. = 0,15

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 1148,00 mp, din care :

- 1148,00 mp constituie proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, S.C. LEON DARIUS S.R.L.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca investitia este teren proprietate privata a S.C. LEON DARIUS S.R.L. si este in suprafata de 1148,00 mp conform CF 4419..

Analiza geotehnica

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

- 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 precipitatiile si de variatia apei Muresului.

Analiza fondului construit existent

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

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studziata exista retea de distributie a apei potabile, in apropiere, pe Calea Timisorii.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studziata exista retea de canalizare pe Calea Timisorii..

Canalizarea pluviala

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

Alimentarea cu caldura

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

Alimentarea cu energie electrica

In zona studziata exista o retea LEA 0,40 kv in partea de vest a acestuia pe Calea Timisorii..

Telecomunicatii

In zona studziata exista canalizatie Tc subterana in sapatura la ~ 0,60 m. Si instalatie Tc aeriana pe Calea Timisorii.

Alimentarea cu gaz

In zona studziata exista retea de alimentare cu gaz in partea de vest a incintei.

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

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

Beneficiarul doreste sa construiaca o hala de depozitare si sediul administrativ si de semenea sa amenajeze o parcare.

Regim de inaltime P. pentru hala si P+M pentru sediul administrativ.

Constructia propusa prin prezenta documentatie este retrasa de la frontul stradal al Carii Timisorii cu 17,20 m.

Cladirea : depozit va fi cladire parter si cladirea de birouri va fi parter.+mansarda

Cladirea va fi realizata din materiale durabile.

Propus

Sc = 725 mp

Sd = 865 mp.

In incinta:

Steren	=	1148,00 mp
S c constr.	=	725 mp
Szona verde	=	65,00 mp
Splatforme	=	375,30 mp

P.O.T = 63,15 %

C.U.T. = 0,75

Se propune un P.O.T. max = 80,00 %

C.U.T. max = 0,80

Accesul carosabil in incinta se va face din Calea Timisorii. 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 procesul tehnologic.

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 109,86 pe carosabilul de pe Calea Timisorii 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 Calea Timisorii.

Conform normativ 19 - 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 retea 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 retea 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 retea de canalizare existenta in zona.

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite vor fii colectate si evacuate gravitacional la colectorul pluvial din incinta in retea de canalizare.

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

S-a obtinut si avizul favorabil din partea ANIF RA cu nr.1604 din 24 07 07 pentru solutia tehnica propusa permitandu-se a se construi peste canalul aflat in partea posterioara a proprietatii, care urmeaza a fii intubat ,pe cheltuiuala beneficiarului .Solutia tehnica propusa pentru constructie ce urmeaza a se edifica nu afecteaza in nici un fel drenajul zonei deoarece nu exista fundatii continue sau samburi de beton in interiorul canalului. Iar in caz de interventie se asigura accesul pe toata lungimea acestuia deoarece peste tubul metalic se va realize umplutura de pietris si bolovanis iar pardoseala se va realize din dulapi de lemn de esenta tare ignifugati montati pe profil cornier metalic ce vor pute fii indepartati cu usurinta in orice moment. Se asigura deasemenea si accesul autospecialelor indiferent de gabarit deoarece portiile tip rulou au o inaltime de 4.5 m. Deasemenea mentionam ca acest canalul este intubat pe proprietile vecine,dorindu-se continuarea intubriiin aceleasi conditii.

Organizarea circulatiei

Drumuri

Prin prezentul P.U.D. se prevede modernizarea si amenajarea trotuarelor si a platformei de parcare pentru autovehicule in incinta precum si amenajarea accesului carosabil in incinta de pe domeniul public.

Parcajele Avand in vedere profilul activitatii obiectivului propus au fost prevazute parcaje pentru salariati cat si pentru masimile din dotare si clienti.Aceste parcari sunt prevazute atat in incinta cat sip e platforma existenta pe domeniul public.

Spatii verzi

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

Criteriile compozitionale propun realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor sis a creeze un ansamblu cu cadrul construit existent.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va realize cu ajutorul unei centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica

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

Telecomunicatii

Este necesara racordarea noii cladiri la reseaua telefonica existenta in zona

Alimentarea cu gze naturale

Pentru a se alimenta cu gaze naturale cladirea propusa este necesara extinderea racordului existent.

Gospodarie comunală

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

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
0	ZONA DE LOCUIT	179,19	15,61	-	
1	ZONA DE DEPOZITARE	-	-	725,00	63,15
2	SPATII VERZI - neamenajate - amenajate	-	-	65,00	5,66
3	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	-	-	358,00	31,19
4	TEREN LIBER NECONSTRUIT	968,81	84,39	-	-
4	TOTAL GENERAL	1148,00	100,00	1148,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de depozitare ocupa o suprafata reprezentand 61,64%% din total zona studiata, zona de spatii verzi amenajate care reprezinta 5,66 %, iar circulatiile ocupa 32,70 % din total zona studiata.

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 firidele 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.

