

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

Nr. 36 din 6.02
2009

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri, beneficiar Corpul experților contabili și contabililor din România, str. B-dul Revoluției nr.92, proiect nr.73/2008, elaborate de către S.C.Stacons S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 66543/din 2009, 02.04.

-raportul nr. ad. 66543/ din 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri , beneficiar Corpul experților contabili și contabililor din România , B-dul Revoluției nr.92, proiect nr.73/2008 elaborat de către S.C.Stacons S.R.L.

-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, cu completările și modificările ulterioare , adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. 54 din 17.11.2008 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu Construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri, beneficiar Corpul experților contabili și contabililor autorizați din România, B-dul Revoluției nr.92, Proiect nr. 73/2008, elaborat de către S.C.Stacons S.R.L ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitate de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

Pag 5

Petroșan D / Petroșan D
Urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 66543/Ao/ 4.02 2009..

2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri, beneficiar Corpul experților contabili și contabililor autorizați din România, B-dul Revoluției nr. 92, proiect nr.73/2008, elaborat de S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 601/14.03.2008, au fost îndeplinite , precum și solicitarea beneficiarului ,privind elaborarea unei construcții cu destinația de birouri, după noile standarde și normative în vigoare și prin care se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri, beneficiar Corpul experților contabili și contabililor autorizați din România , B-dul Revoluției nr.92, proiect nr.73/2008, elaborat de către S.C. Stacons S.R.L, cu respectarea tuturor legilor și normativelor în vigoare.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL CONSTRUCȚII-URBANISM

Nr. 66543/A0/ 4-02 2009.

2008

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri.

Beneficiar, Corpul experților contabili și contabililor autorizați din Romania.

Adresa, B-dul Revoluției nr.92

Proiectant, S.C.Stacons S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR. Arh. Darida Ioan.

Proiect nr. 73/2008.

Proiectantul a depus documentația PUD- Construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 66543/13.11.2008.

Documentația PUD depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 601/14.03.2008., emis de Primăria Municipiului ARAD.

CONSTATĂRI,

În urma verificării documentației de urbanism s-a constatat că aceasta este întocmită în conformitate cu reglementările tehnice G.M 009-2000 , aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T. și conține,

A. PIESE SCRISE,

Memoriu de prezentare,

B. PIESE DESENATE,

C. AVIZE,

A. Referitor la memoriu de prezentare,

-Regimul juridic,

Conform cu Certificatul de urbanism nr. 601/ 14.03.2008,, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr.63424/ 03.04.2008 C.F. nr.63425, C.F. nr. 71017, terenul care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 2400,00 mp . Se propune construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, B-dul Revoluției nr.92. și este delimitat astfel,

N - B-dul Revoluției nr.90,
E - carosabil B-dul Revoluției,
S - B-dul Revoluției nr.94-96,
V – str. I.Chendi,

Terenul este proprietate privată a persoanelor juridice.

- Regimul economic,

Folosința actuală – teren cu construcții.

Se solicită – construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri.

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr 2 , POT maxim 70 % , CUT maxim 0,95 , regimul maxim de înălțime P+2, cu o înălțime maximă la coamă de 11,70m.

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

POT existent	53,11 %	POT propus	53,11%
CUT	1,01	CUT	1,19

Se propune construire imobil S+P+1E cu destinația de birouri.

Echiparea edilitară.

- 1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal .
- 2- Instalația electrică se va racorda la rețeaua electrică existentă.
- 3- Instalația de telefonie se va racorda la rețeaua de telecomunicații a orașului.
- 4- Instalația de gaze naturale se va racorda la rețeaua de distribuție existentă.
- 5- Cazan de încălzire cu gaze naturale.

C. REFERITOR AVIZE.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr.601/14.03.2008.

1. Agenția de protecție a Mediului nr.6197/10.11.2008,
2. S.C. Compania de Apă- Canal nr.4186/24.04.2008,
3. Autoritatea de sănătate publică nr.483/11.04.2008.
4. Direcția pentru cultură,culte și patrimoniu nr.140/U/ 05.06.2008,
5. Inspectoratul pentru situații de urgență nr.302650/A/16.04.2008.
6. Romtelecom S.A. nr.291/23.04.2008.
7. Consiliul Județean Arad , Aviz tehnic nr.5/21.01.2009.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.

Având în vedere că s-a respectat C.U. nr. 601/ 14.03.2008 și au fost prezentate toate Avizele solicitate,se propune spre aprobare documentația prezentată.

ARHITECT ȘEF


Ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU


Arh. Radu Drăgan

Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu



MEMORIU GENERAL

1. Elementele de recunoaștere a investiției

- Denumire: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E, CU DESTINATIA BIROURI
- Amplasament: Arad, B-I Revoluției nr.92
- Număr proiect: 73 / 2006
- Faza proiectare: P.U.D.
- Beneficiar: Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România, Filiala Arad
- Proiectant : S.C. STACONS S.R.L. Arad
B. I. Arh. DARIDA IOAN

2. Obiectul studiului

Prezenta documentație faza PUD se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe B-I Revoluției, nr. 92, a unei clădiri S+ P+1E, la cca. 75 m de frontul stradal.

Pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului se propune - conform CU nr. 601/14.03.2008 - amplasarea construcțiilor menționate. În acest scop, terenul va fi eliberat de construcțiile existente. Obiective propuse nu afectează sau modifică statutul juridic al terenului. Terenul este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad, conform Anexa la Ordinul 2314/2004 al MCC.

Documentația se elaborează în concordanță cu ordinul MLPAT 80/N/96 și GM 09/2000.

3. Referire la studiile anterioare

Pentru stabilirea condițiilor specifice acestui amplasament din zona veche a orașului, parte a ansamblului de arhitectură din centrul orașului, s-a analizat:

a) Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent (ambele aprobate prin HCLM) pentru teren cuprins în UTR 2, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ.

Precizăm că în zonă au mai fost elaborate și aprobate și alte documentații PUD

b) DS Zona centrală Arad – 8052

4. Analiza situației existente

4.1. Folosința terenului:

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat în zona centrală a Mun. Arad, la cca 75 m nord-vest de frontul B-dului Revoluției, în cvartalul delimitat:

- SE – B-dul Revoluției
- SV – str. L. Blaga
- V – str. Ilarie Chendi
- N – str. V. Alecsandri

cu un contur sinuos, cu multiple schimbări de direcție.

Incinta în care se fac propuneri are acces carosabil și pietonal exclusiv dinspre B-dul Revoluției, suprafața totală de 2.845 mp și dimensiunile de cca 17+20m × 150m, (forma parcelei este extrem de alungită).

Zona studiată este mult mai amplă, de 21.290 mp, dar propunerea se limitează la o arie construită de 234 mp, pe un teren proprietate privată de 293 mp, conf. CF; Pentru realizarea obiectivului va fi necesară desființarea sediului actual CECCAR (care nu oferă suficient spațiu desfășurării activităților specifice) și a anexelor acestuia (construcții parter), în suprafață totală de 234 mp. Incinta cu propuneri are un teren relativ plat, cu cota +109,18 m la capătul opus bulevardului, +110,50m la bulevard.



4.2. Analiza fondului construit existent :

4.2.1. Incinta cu propuneri

Terenul de pe B-I Revoluției nr. 92 are amplasată la frontul stradal (de lungime 21,00 m) o clădire P+2, monument de arhitectură, accesul se face printr-un gang central, accesibil și pentru autovehicule.

Clădirile de la front – dar și din incintă – dispun de toate utilitățile urbane existente – apă, canal menajer și pluvial, gaz, electricitate, telecomunicații. Zona în care se propune noua clădire S+P+1E, este pe partea stângă (SV) a incintei, la 2/3 din lungimea totală. Din punct de vedere funcțional, clădirile din incintă sunt destinate:

- comerțului la parter, spre bulevard
- locuirii la etaje (spre bulevard) și P – P+1, în incintă
- cabinet medical P+1, pe latura SV
- diverse anexe, garaje, etc., pe ambele laturi
- actualul sediu P al CECCAR Arad

4.2.2. Adiacent incintei cu propuneri

Clădirile ce mărginesc direct terenul sunt:

- Dreapta – B-dul Revoluției nr. 90, teren cu suprafața de 2.365 mp, front P+2E, cu acces central în incintă; comerț + locuințe la front, locuințe în incintă; ea constituie și un pasaj spre str. Mozart;

- Stânga - B-dul Revoluției nr. 94-96, teren cu suprafața de 7.195 mp, front P+(1-2) E, cu accese centrale la ambele clădiri (monumente de arhitectură P+1 – dar numai pietonal la nr. 94, clădirea nr. 94 are la parter comerț, la etaj și în incintă sunt spații ale UV VG, cea de la nr. 96 – Palatul Hermann Gyula – P+2E cu comerț la parter –este poate una din clădirile cele mai valoroase arhitectural din zona centrală, care însă (ca și multe altele) nu este întreținută corespunzător.

- Spate (deci NV) incintele de pe I. Chendi, nr. 7,9 și 11 (practic capătul curților acestora) ocupat de clădiri de locuințe.

Ca aspect general trebuie menționată scăderea calitativă ca întreținere a construcțiilor, ce pare proporțională cu creșterea distanței față de frontul stradal, unele fiind practic maidane abandonate, cu clădiri anexe în ruină.

Construcția propusă nu este adiacentă vreunei clădiri, ci doar gardului către nr. 94.

4.2.3. Evoluția tramei stradale și parcelarului

La începutul sec XIX – după terminarea războaielor Napoleoniene, orașul Arad a început să se dezvolte datorită :

- dispariției riscului strămutării (datorate prezenței cetății pe insula Mureșului),
- stabilității politice (Pacea de la Viena). Această perioadă, marcată de obținerea în 1834 a titlului de *oraș liber regesc* a solicitat și impus mărirea orașului. Cum spre S și E era Mureșul (și cetatea) orașul s-a dezvoltat Nord și Vest dar și aici era un obstacol natural – un braț mort al Mureșului (actualul Mureș Mort) pe care erau două poduri:

N – aproximativ în locul pieței Podgoria (care după apariția gării din apropiere a devenit o placă turnantă a circulației spre toate punctele cardinale)

V – în locul pieței Spitalului, la capătul nordic al „ pester land strasse” deci a drumului spre Pecica, Szeged, Budapesta (traseu pe care circula diligența), actuala str. Mărășești.

După cum rezultă din harta elaborată în 1828 (aflată la muzeu, cu dimensiuni și stare tehnică ce nu permite copierea) un fel de „PUG” al dezvoltării Aradului (printre semnături este și arh. Heim DOMOKOS, ulterior primar). această trecere obligatorie a concentrat în zonă, patru artere rutiere importante:

- strada paralelă cu bulevardul - „Trenen Gasse” (actuala str. A. Șaguna), str. de separare a structurii urbane vechi de cea nouă, ordonată, rectangulară a cartierului Pârneava

- strada perpendiculară pe bulevard - „Spital Gasse” (actuala str. E. G. Birta) ce debușă (trecând pe lângă spitalul construit în 1831 -1833) în, atunci, „capătul” bulevardului (haupt Strasse),

- străzi între cele două deja menționate, plecând din str. E.G. Birta (Lange Gasse – actuala str. Coșbuc) ce ajunge pe bulevard în Piața Primăriei, prin str. Horia;



- deja menționată str. Mărășești (între str. Coșbuc și A. Șaguna), drumul „Pestei”, a cărei importanță e subliniată de prospectul său larg – nedepășit decât de bulevard. Această stradă debușă încă înainte de 1820 în str. Bisericii (actuala Str. L. Blaga) unde din 1711 exista o biserică franciscană, ulterior al Ordinului Minorit.

Frontul stradal actual al bulevardului s-a finalizat practic pe ambele părți după 1873, când:

- la capătul S al bulevardului, separând-o de Piața A. Iancu (Piața Primăriei Vechi), s-a finalizat teatrul (1873 – arh. Cziegler. A) pe acest ax N-S (P-ța Podgoria+ gara),

- la mijloc a fost edificată actuala Primărie (1873 – 1875). De atunci această zonă – Teatru – Primărie – nu a cunoscut modificări de tramă stradală, ultima intervenție fiind în 1903-1905, când a fost demolată biserica din colț cu str. L. Blaga și în locul ei a fost edificată, după proiectul arh. Tabakovici, catedrala catolică și clădirile anexe acesteia (cca 70 m front pe str. Revoluției, 170 m front pe str. L. Blaga).

În incinta unde se fac propuneri, aceste modificări nu s-au resimțit, cu excepția cabinetului medical (C4), P+1, reparat și etajat după 1990.

4.2.4. Fondul construit

În zona studiată sunt 3 clădiri monumente de arhitectură de interes local, conform Ordin 2 314/2004 al M.C.C.

AR – II – nr. – B – 00553 – casă construită în anii 1900, locuințe + comerț, P+2, B-dul Revoluției nr. 90

00554 - casă, cca 1900, locuințe + comerț, P+2, Revoluției 92

00555 - casă, sfârșit sec. XIX, comerț+sediul UV VG, P+1, Revoluției 94

00556 – Palatul Herman G, sec. XIX, locuințe +comerț, P+2, Revoluției 96

La „stradă”, acestea sunt relativ bine întreținute, deseori neomogen coloristic, cu firme și reclame care nu se încadrează corect în ansamblu. Ele au fost edificate la cumpăna sec. XIX-XX, pe locul unor clădiri modeste ce existau aici înainte de 1848, conform gravurilor din epocă.

Privind anexele din incintă (cu excepția celor de la nr. 94, refăcute, reparate de UV VG) toate necesită intervenții, de regulă majore.

4.3. Analiza geotehnică

4.3.1. Date generale

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost întocmit un referat geotehnic care precizează:

- geomorfologic: amplasamentul explorat aparține Câmpiei de vest, terenul fiind plan cu stabilitate asigurată.

- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin.

- hidrogeologic: amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș, datorită straturilor cu permeabilități diferite din subsol se caracterizează prin fluctuații mari ale nivelului apei freactice.

Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec, iar adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este -0,70, -0,80m.

4.3.2. Stratificația terenului

- pământ vegetal - (0,50 -0,90) m

- umplutură - (1,5 – 2,00) m

- praf argilos cafeniu-gălbui până la -3,60 m

- complex nisipos cu pietriș și rar bolovănos cafeniu-gălbui saturat până la baza forajului = - 5,00m

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal; la săparea fundațiilor pot apărea zone cu umpluturi, resturi de demolări, deșeuri materiale construcții, etc.

4.3.3. Apa subterană

La data executării lucrărilor apa freatică a fost interceptată la -3,50; variația ei este condiționată de debitul Mureșului și cantitatea de precipitații căzută; se estimează un regim ascensional al apei până la -1,90 CTN; apa prezintă slabă agresivitate sulfatică și carbonică.

4.3.4. Concluzii și recomandări

- cota de fundare sub -1,90 la zone cu subsol iar pardoseala se va izola hidrofug;
- presiunea convețională de calcul este $P_{conv}=200$ KPa; pentru estimarea tasărilor se va face calculul conform stratificației; pentru modulele de deformare liniară se vor folosi caracteristicile geotehnice.

- săpături generale cu rampe și taluzuri, cele izolate cu sprijiniri.

- ca rezistență de săpare, mecanic – teren cat. II - a, manual - teren tare.

Înainte de turnarea betonului în fundații se va consemna în proces verbal natura terenului de fundare.

4.4. Căile de comunicații

În perimetrul zonei studiate sunt cuprinse următoarele străzi publice care practic delimitează ansamblul:

- str. Voltaire la V – fundătură, categoria III, asfaltată, trotuare

- str. V. Alecsandri la N– categoria III, asfaltată, sens unic spre bulevard, trotuare, iluminat public

- B-I Revoluției la E, categoria I, 3 benzi asfaltate pe sens (spre teatru), trotuare ample, iluminat public, transport în comun cu tramvaie.

Singurul acces la incinta cu propuneri este dinspre bulevard (pietonal și carosabil pentru automobile sau vehicule de max. 3 tone.

Prin caracterul și destinația clădirii propuse, este exclusă crearea unor fluxuri masive de pietoni spre (și afară) clădirea propusă.

5. Stabilirea modului de organizare urbanistic

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației geometrice a terenului necesar pentru amplasarea obiectivului solicitat, respectiv **sediul administrativ CECCAR Arad**.

Pentru amplasarea obiectivelor solicitate este studiat terenul disponibil de 97mp + 139mp, în vederea asigurării amplasării convenabile și echilibrate a obiectivului. Se propune un corp de clădire nou, pe amplasamentul sediului actual și a anexelor acestuia. Conform Certificatului de Urbanism nr. 601/14.03.2008, este impusă păstrarea neschimbată a procentului de ocupare a terenului. Astfel, suprafața clădirii propuse va fi egală cu cea a corpului existent, cu anexele sale, propuse spre demolare.

Se propune realizarea:

A. Sediul administrativ Sp+P+1, având dimensiunile maxime 31,65m × 7,50m, cu $A_c = 234$ mp și $A_d = 717$ mp, cu un pasaj carosabil spre curte etapizarea fiind rezultată evident din considerente de organizare șantier + accesibilitate.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate.

Conform solicitărilor beneficiarului, a caracteristicilor specifice sediilor administrative, a caracteristicilor dotărilor tehnico-edilitare din zonă, a prevederilor, standardelor și normativelor în vigoare, se preconizează următoarele lucrări:

- demolarea sediului actual și anexelor existente (garaj, magazie)
- îndepărtarea stratului vegetal și a molozului,
- săpături pentru fundații continue sau izolate
- sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- turnări betoane în stâlpi, grinzi, plăci parter și etaj
- zidărie de 37⁵cm, 25cm, 12⁵cm,



- șarpante și învelitori
- tencuieli, zugrăveli, placaje
- montare tâmplărie interioară și exterioară
- instalații interioare – apă, canal, electrice, telefonie
- centrală termică pe gaz pentru încălzire și ACM,
- racordarea la utilitățile existente în incintă,
- sistematizare verticală, drumuri, alei refăcute

Acestea se pot completa - modifica conform AC sau în cazul identificării pe teren a unor rețele.

5.1.3. Principalii parametri tehnici

Conform datelor furnizate de beneficiar – propuneri de planuri, secțiuni, fațade și Certificatul de Urbanism – construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

A. Clădire administrativă Sp+P+1, cu $A_c = 234,00$ mp; $A_d = 717,00$ mp, cuprinzând pe nivele:

- subsol tehnic, arhivă, centrală termică, scară acces
- parter – acces, casa scării, secretariat, birouri, sală curs cca. 120 persoane
- etaj – casa scării, holuri, birouri

Toate spațiile sunt dotate conform prevederilor legii, cu simplă orientare, decomandate. Structura propusă – cadre de beton armat – permite ușoare compartimentări, deschideri, etc., fără afectarea structurii.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

Corpul administrativ va fi proiectat calitativ și structural conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la faza A.C.

Se vor folosi materiale ca:

- beton
- oțel beton
- zidărie portantă
- tâmplărie cu geam termopan
- țiglă și materiale hidroizolante
- echipamente, instalații, fittinguri
- placări, zugrăveli, vopsitorii.

Structura de rezistență este propusă din cadre de beton armat, sprijinite pe fundații de beton. Plăcile de pardoseală, peste parter și etaje, grinzile, etc. sunt din beton armat; se asigură rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata existenței ei.

Se vor realiza compartimentări ușoare, variabile după necesități, placaje, pardoseli.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în:

- Plantare vegetație medie și joasă
- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legături spre clădirile existente și bulevard
- Iluminat incintă și accese
- Mobilier specific pentru curți

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcția propusă se încadrează în :

- o Categoria de importanță - redusă „D” HGR 766/97
- o Clasa de importanță - IV – P 102/92

Zonă seismică de calcul: Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

- o Grad rezistență la foc - II. P -118 /99
- o Categoria pericol de incendiu – nu se normează la birouri,

Se vor asigura dotările PSI, conform Norme în vigoare.



5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Clădirea propusă nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului, a apei, deoarece toate instalațiile sanitare sunt racordate la utilitățile existente pe stradă; apele menajere se colectează și dirijează spre canalizarea publică
- poluarea aerului, deoarece instalația de încălzire și preparare ACM, este cu cazane omologate, cu emisii sub limitele permise de normative; în clădire nu se desfășoară activități poluante fonice.

Nu se depozitează sau utilizează substanțe toxice sau cu pericol de explozie; în clădire nu se desfășoară lucrări de reparații. În timpul funcționării se produc exclusiv deșeuri menajere: ambalaje, PET-uri, etc.; în zonă este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa ecologică municipală.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren proprietatea beneficiarului se amplasează:

Corp A - Sp+P+1E cu dimensiunile maxime 31,65m x 8,40 m, la fila laturii sud-vestice a incintei, după UV VG, (incintă fără clădiri adiacente propunerilor).

Statutul juridic al terenului nu se modifică; funcțiunile și caracteristicile sunt prezentate la cap. 5.1.2. – 5.1.6.

5.3. Regimul de înălțime

La construcția propusă, acesta este maxim față de CTS:

- cornișă: +8,40 m
- coamă: + 11,70 m

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele maxime ale construcțiilor propuse față de limita incintei sunt:

SE – 70,00 m	SV – 0,00 m
NV – 52,50 m	NE – 10,05 m

5.5. Modul de utilizare al terenului

Prin prezenta documentație, modul de ocupare al terenului, amplasarea și configurația construcției propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Pe planșa de propuneri este evidențiată limita terenului și axele de compunere majore pentru clădire, cu principalele trasee reglatoare – front stradă + latura N incintă.

Terenul total studiat în zonă este de 2,129 ha, incinta 2.845mp, iar terenul pentru propunerea de corp administrativ este de 173mp+105mp+15mp=293mp, conform Extraselor CF nr. 63424, 63425, respectiv 71017. Suprafața maximă pentru realizarea sediului CECCAR Arad este de 234 mp, identică cu suprafața demolată.

Indicii de utilizare a terenului conform MLPAT sunt:

POT = Sc/St x100	CUT=Sd/St
<u>În zona studiată</u>	
POT existent = 51,34 %	CUT existent = 0,95
POT propus = 51,34 %	CUT propus = 0,99
<u>În incinta cu propuneri</u>	
POT existent = 53,11%	CUT existent = 1,01
POT propus = 53,11%	CUT propus = 1,19



5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

În conformitate cu prevederile proiectului rezultă:

Suprafața zonei studiate	21.290 mp
Suprafața incintei cu propuneri	2.845 mp
din care :	
Construcții propuse pe teren proprietate	Ac = 234 mp
Platforme, alei, parcaje	29 mp
Spații verzi	30 mp
Demolare	234 mp
Suprafața din zona studiată	
- dotări existente	3.742 mp
- locuințe existente menținute	7.197 mp
- curți construcții	7.468 mp
- spații verzi amenajate	630 mp
- drumuri, pietonale, platforme menținute	2.255 mp

Precizăm: se propun lucrări exclusiv pe teren proprietate fără modificarea sau diferențierea POT existent = POT propus = max. 80%, conform HG 525/1996, Anexe zona centrală.

Aceste terenuri aparțin domeniului public al Municipiului Arad (drumuri, trotuare) și persoanelor fizice sau juridice proprietari ai clădirilor. Nu se propun modificări în statutul juridic al terenurilor

5.7. Tabel centralizator

Zona Coef.	Zona studiată		Incinta propuneri	
	existent	propus	existent	propus
POT	51,34 %	51,34 %	53,11 %	53,11 %
CUT	0,95	0,99	1,01	1,19

Bilanț teritorial, Zonificare funcțională - zona studiată

Teren aferent	existent		propus	
	ha	%	ha	%
Dotări	0,374	17,57	0,374	17,57
Locuințe	0,719	33,77	0,719	33,77
Spații verzi	0,063	2,96	0,067	3,16
Carosabile	0,127	5,96	0,127	5,96
Platforme, pietonale	0,089	4,18	0,097	4,55
Curți construcții	0,757	35,56	0,745	34,99
Total general	2,129	100	2,129	100

Bilanț teritorial Zonificare funcțională – incinta cu propuneri

Teren aferent	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Dotări	717	25,20	717	25,20
Locuințe	794	27,91	794	27,91
Spații verzi	-	-	40	1,40
Carosabile	-	-	-	-
Platforme, pietonale	-	-	50	1,76
Curți construcții	1334	46,89	1244	43,73
Total general	2845	100	2845	100



5.8. Circulația terenurilor

Terenul propus pentru realizarea clădirilor nu își modifică statutul juridic de domeniu privat al unei persoane juridice. După finalizare, construcția se va nota în C.F.

6. Echiparea tehnico edilitară

6.1. Alimentare cu apă

6.1.1. Existent

Conform celor specificate anterior, incinta existentă este racordată la toate utilitățile urbane din zonă, racordate la cele din B-dul Revoluției.

6.1.2. Propus

Clădirea propusă se va racorda printr-un bransament din țevă de oțel 2" ce asigură apa potabilă pentru toate funcțiunile (grupuri sanitare, încălzire).

Se prevede și un racord olandez de 1" pentru udatul incintei, întreg consumul se va contoriza.

6.2. Canalizarea menajeră

6.2.1. Existent – pe B-dul Revoluției există o canalizare menajeră veche, ovoid 600/900 mm la 2,30 m la care este legată incinta.

6.2.2. Propus – se propune un racord de 150 mm din beton pentru asigurarea eliminării apelor menajere.

6.3. Canalizarea pluvială

6.3.1. Existent

Pe B-dul Revoluției există o canalizare pluvială la care este racordată incinta.

6.3.2. Propus

Clădirea se va racorda cu tub beton 200mm la canalizarea pluvială; precipitațiile din incintă se vor dirija prin rigole către spațiile verzi + racord pluvial.

Soluțiile de la cap. 1, 2, 3 se vor stabili conform Avizului furnizorului CA – Arad și a contractelor de furnizare existente.

6.4. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.4.1. Existent

Pe B-dul Revoluției, în incintă și la clădirea existentă, există o linie electrică aeriană și rețea de telefonie.

6.4.2. Propus

Este asigurat – conform avizului furnizorilor – racord la rețelele electrice și de telefonie ce sunt amplasate pe clădirea existentă, în concordanță cu soluțiile date de deținătorii de rețea.

6.5. Instalații termice, alimentare cu gaze

6.5.1. Existent

În incintă nu există rețea de termoficare aparținând sistemului orășenesc (CET); există rețea de joasă presiune de gaze naturale.

6.5.2. Propus

Clădirea se va încălzi cu un cazan pe gaze naturale ce asigură și ACM. Se va obține cotă de gaz iar racordul se va realiza conform avizului furnizorului. Se vor utiliza numai materiale și utilaje omologate pentru acest tip de lucrări.



6.6. Sistemizare verticală

6.6.1. Existent

Terenul din incinta studiată este relativ plat, fără denivelări semnificative.

6.6.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propune menținerea CTN existente, preconizându-se mici modificări (ridicări de CTS) în zona clădirii propuse +20 cm, precum și a accesului în vederea asigurării scurgerii gravitaționale a ploii, cota ±0,00 va fi + 0,60 față de CTS la corp A.

7. Măsurile de protecția mediului construit și natural

7.1. Salubritate

Specificul clădirii propuse – sediu administrativ – elimină riscul producerii de deșeuri toxice sau periculoase; cele menajere sau vegetale se vor aduna în pubele de 110 litri și se vor preda la serviciul de salubritate orășenească în vederea depozitării pe rampa de gunoi ecologică – ASA (se recomandă preselecția lor).

Curățenia în incintă este responsabilitatea locatarilor.

7.2. Măsurile de protecția muncii și PSI

Pe toată durata proiectării, execuției și exploatarei clădirii se va asigura în totalitate respectarea normelor generale, locale și specifice de NTSM și PSI.

Proiectarea și execuția va fi în concordanță cu:

- Normativ P-118/1999
- Legea 312/1997
- Ordinul MI 775/1998
- HCJA 18/2000.

Se interzice schimbarea destinației și funcțiilor în clădirea ce face obiectul prezentului PUD.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform PUG Arad și a soluțiilor din PUZ-ul nefinalizat pentru zonă, cartierul în care este amplasată clădirea propusă (latura V dar și E, Bulevard) prezintă o "duplicatitate" particulară:



- clădiri impozante la "front" cu bulevardul, multe din ele monumente de arhitectură;
- incinte cu case modeste, nevaloroase, unele având peste 120 – 150 ani, dominante numeric dar totodată și un exemplu de dezinteres, delăsare, neîngrijire sau chiar distrugere intenționată pentru "valorificarea" unor materiale de construcție;

- clădiri noi, puține, majoritatea de locuit de concepție și stare tehnică evident contrastând cu majoritatea ansamblului, clădiri fără de care probabil și restul caselor vechi ar fi și mai în ruină, multe incluzând și spații comerciale, dotări de natură financiar – bancară sau instituționale.

Cum este evident că nu au fost, nu există și nici nu se preconizează apariția unei surse financiare ce să asigure global, aducerea la cerințele sec. XXI a tuturor clădirilor existente – investitorii particulari rămân singura sursă de dezvoltare în zonă – în pofida problemelor menționate la cap. 4.2. Din aceste motive menținem necesitatea apariției de clădiri noi în zonă, având toate dotările, concomitent cu reabilitarea celor valoroase.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că varianta propusă – o arhitectură a clădirilor clasice europene; discretă și funcțională este absolut preferabilă și mult mai corectă decât istoricizarea retroactivă sau de baroc „interpretat”, înzorzonat, ce să sublinieze opulența financiară în detrimentul bunului gust. Se propun materiale - lemn, țiglă, tâmplărie – specifice ca textură și colorit cu vecinătățile (excepție cabinetul medical – culoare mov).

 STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISM DESIGN INGINERIE		MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: CECCAR Arad Data 01.04.2008 Pagina 10/10
		MP – 73/2006	

7.5. Amenajările exterioare

Se propun lucrări modeste (spațiu verde + reparat alee acces) pe domeniul public; cele din incintă sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5.; împrejuriri nu se propun.

8. Concluzii

Realizarea clădirii propuse considerăm că va avea un efect pozitiv la nivelul micro și macrozonal, căci:

- dispare un teren neconstruit adecvat, abandonat în zona centrală,
- se construiește – deci se investește într-o clădire nouă, amplă,
- apare în zonă o nouă dotare, ce nu atrage însă și trafic auto.

Din aceste motive propunem aprobarea prezentei documentații PUD; considerăm necesar a atenționa organele abilitate asupra situației – particulare dar și globale – a incintelor adiacente B-I Revoluției, neîntreținute, cu terenuri ample abandonate și construcții la limita de colaps.

COPYRIGHT!

În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC STACONS SRL, autor Dipl. Arh. Darida I. Ioan.

Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor.

Întocmit,
 arh. Ioan Darida



PUD CONSTRUIRE CLADIRE



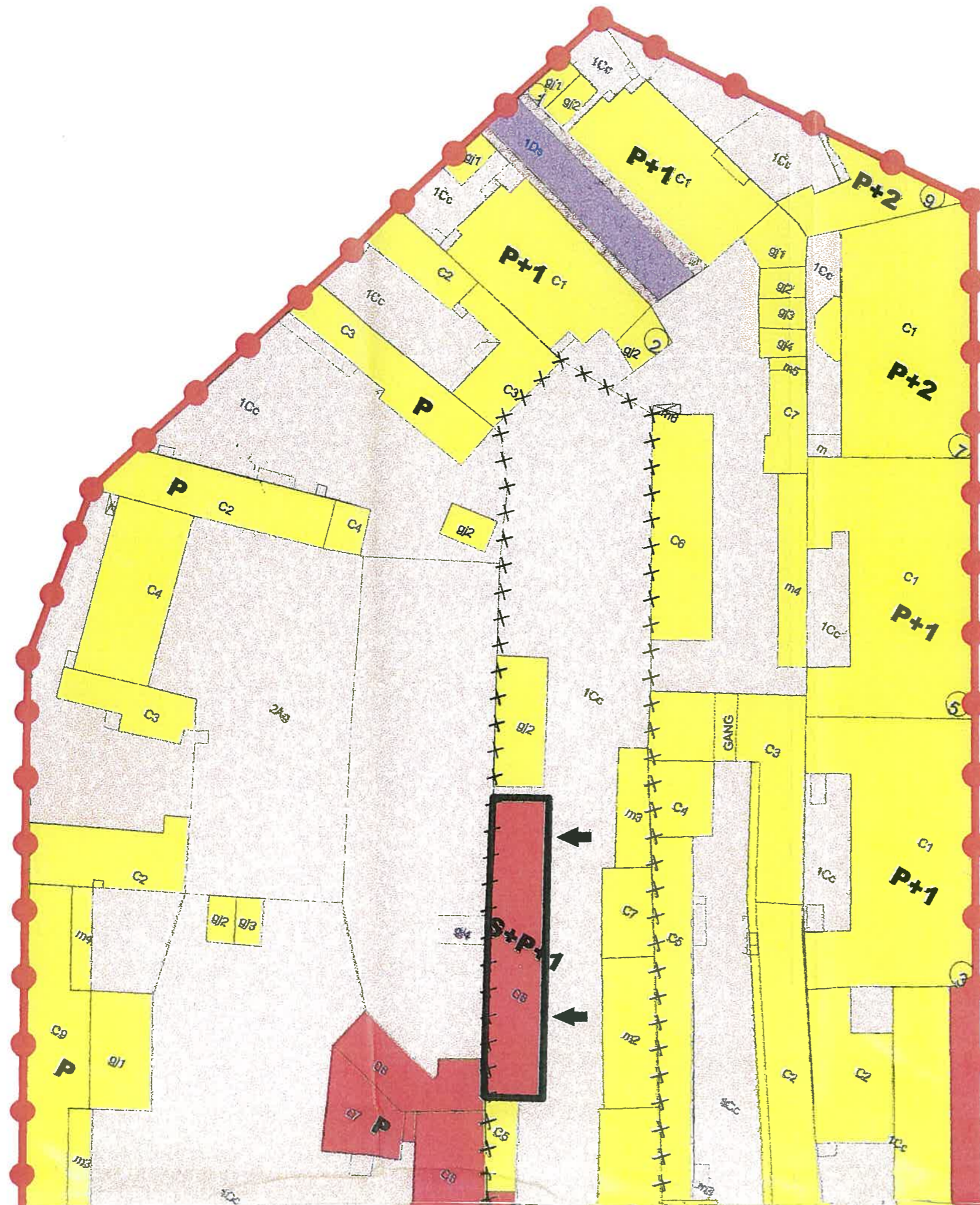
LEGENDA

LIMITE

- ZONA STUDIATA
- INCINTA PROPUNERI
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

ZONIFICARE

- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE, ANEXE
- DOTARI
- CURTI CONSTRUCTII
- ZONE VERZI AMENAJATE
- CAROSABILE
- TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE
- ANEXE, GARAJE
- MONUMENTE



STR. V. ALECSANDRI



INSPECTORATUL PENTRU
SITUAȚII DE URGENȚĂ
AL JUDEȚULUI
ARAD
VIZAT
ING. COSMIN ILE
1

Zonificare funcțională - zona studiată

Teren aferent	existent		propus	
	ha	%	ha	%
Dotări	0,374	17,57	0,383	17,98
Locuințe	0,719	33,77	0,719	33,77
Spații verzi	0,063	2,96	0,067	3,16
Carosabile	0,127	5,96	0,127	5,96
Platforme, pietonale	0,089	4,18	0,097	4,55
Curți construcții	0,757	35,56	0,736	34,58
Total general	2,129	100	2,129	100

	existent	propus
	%	%
POT	51,37 %	51,37 %
CUT	0,95	0,97

Zonificare funcțională - incintă

Teren aferent	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Dotări	717	25,20	953	33,50
Locuințe*	891	31,32	655	23,02
Spații verzi**	-	-	40	1,40
Carosabile	-	-	-	-
Platforme, pietonale**	-	-	50	3,16
Curți construcții	1237	43,48	1147	40,32
Total general	2845	100	2845	100

* se includ garajele și anexele.
** nu se modifică statutul juridic

	existent	propus
	%	%
POT	53,11 %	53,11 %
CUT	1,01	1,19

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT
ING. DARIDA IOAN
CD

OBIECTIVE DE INVESTITIE PROPUSE	A _c	A _d	Ateren proprietatea CEECAR*
A. SEDIU ADMINISTRATIV C.E.C.C.A.R., S+P+1	234mp	717mp	293 mp

STACONS PROIECTARE ARHITECTURA URBANISMA DESIGN INGINERIE		Arad 310133, B-dul.Decebal, Nr.6 Tel:0257/212065; 0357/429224 Fax:0257/212069 E-mail:stacons_arad@yahoo.com Reg.Com.:J02/144/1997 CUI. RO 9330282		Beneficiar: CORPUL EXPERTILOR CONTABILI SI CONTABILILOR AUTORIZATI B-dul.Revolutiei, Nr.92, Arad		Proiect nr. 73/2008
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUD CONSTRUIRE CLADIRE S+P+1		Faza: P.U.D
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr. 03 A
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data 03/2008			
DESENAT	Cosmin Ile					