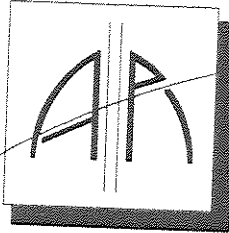


357/11



s. c. **BAD PRO** s.r.l. Tel.198043,
Timisoara, bul.Eroilor nr. 7/A

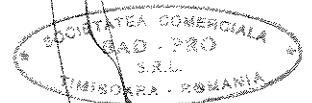
FOAIE DE CAPAT
PROIECT NR. 10/2005

Denumire proiect : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Ateliere FUAPA si birouri, ARAD, str Miron Costin

Faza : P.U.D.(plan urbanistic de detaliu)

Beneficiar : Filiala Uniunii Artistilor Plastici Arad

Proiectant : S.C. „BAD PRO” S.R.L.
TIMISOARA, bul. Eroilor, nr. 7A
Tel: 498043





s. c. **BAD PRO** s.r.l. Tel.198043,
Timisoara, bul.Eroilor nr. 7/A

BORDEROU
PROIECT NR. 10/2005

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Listă de responsabilități
3. Borderou
4. Memoriu

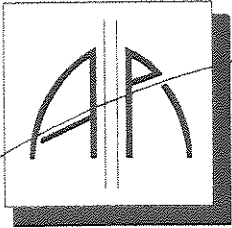
B. PIESE DESENATE

ARHITECTURA

1. Situație existentă, plan cadastral emis de Municipiul Arad sc. 1: 1000
2. Extras PUG Arad
3. Plan Situatie existenta sc. 1: 1000
4. Plan Situatie propus, Amplasament 1 sc. 1: 1000 02 A
5. Plan Situatie propus, Amplasament 2 sc. 1: 1000 03 A
6. Plan Reglementari Edilitare, Amplasament 1 sc. 1: 1000 04 A
7. Plan Reglementari Edilitare, Amplasament 2 sc. 1: 1000 05 A
8. Plan Reglementari Urbanistice, Amplasament 1 sc. 1: 1000 06 A
9. Plan Reglementari Urbanistice, Amplasament 2 sc. 1: 1000 07 A
08 A

ANEXE

1. Copie CU
2. Aviz unic
3. Copie CF F.U.A.P.A.



s. c. **BAD PRO** s.r.l. Tel.198043,
Timisoara, bul.Eroilor nr. 7/A

PROIECT NR. 10/2005

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Nr. Proiect : 10 / 2005

Beneficiar : Filiala Uniunii Artistilor Plastici Arad

Proiectant : S.C. BAD PRO S.R.L.

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

Data elaborării : 12.09.2005

2. BAZA PROIECTARII

Planul urbanistic de detaliu este elaborat la cererea Primăriei Arad, prin Certificatul de Urbanism, în vederea obținerii autorizației de construcție a unei lucrari descrise la punctul 3 aflata în proprietatea FUAPA situata la adresa str. Miron Costin.

Planul a fost întocmit pe baza datelor furnizate de către Primăria Arad și a ridicării topografice efectuate în zonă.

3. OBIECTUL LUCRARI

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu servește la obținerea acordului domniilor voastre pentru investiția numită pe întregul parcurs al proiectului ATELIERE FILIALA UNIUNEA ARTISTILOR PLASTICI ARAD + BIROURI. În acest proiect, inițial demarat pe actualul amplasament al atelierelor FUAPA (str. Corneliu Coposu) și având la baza un protocol semnat între FUAPA și Arad Leasing s.a. se propunea extinderea pe verticală a imobilului existent, urmând ca extinderea să adoptească birourile Arad Leasing sa. În schimb Arad Leasing să urmeze să demoleze și să reedifice atelierelor FUAPA, sau eventual, să le consolideze și să le refinișeze.

Pentru această variantă, proiectantul a depus o documentație în baza căreia s-a obținut Certificatul de Urbanism nr 2652 din 7.09.2004.

Pe parcursul unor discuții purtate cu persoane competente din cadrul Consiliului Municipal Arad ne-a fost semnalată intenția edililor orașului de a edifica pe actualul amplasament al atelierelor F.U.A.P.A. (CU 2652 din 7.09.2004) o dală urbană care se va înscrie în strategia de dezvoltare a orașului Arad. Astfel în cadrul aceleiași discuții, s-a propus beneficiarului cedarea terenului primit în folosință ($S=760\text{mp}$, vezi extras C.F. în anexa) în schimbul unei suprafețe similare aflată în apropierea actualului imobil.

Cu aceeași ocazie (și cu acordul beneficiarului) i s-a sugerat proiectantului, ca în vederea obținerii unei expresii plastice corespunzătoare, **atelierelor pentru artiști să fie plasate într-un plan secund**, urmând ca **fatada principală să aparțină în exclusivitate funcțiunii de birouri**.

În ideea respectării acestei cerințe, proiectantul, în actuala formulă a proiectului propune o construcție pavilionară (având atelierelor pentru artiști în planul doi) creându-se astfel un spațiu de tip zonă verde și circulații pietonale între birouri și ateliere. La nivel superior, pavilioanele se vor lega între ele, constituindu-se astfel patru portaluri care vor borda amenajarea peisageră dintre ele. Acest spațiu utilizat cu mobilier urban, dalări și suprafețe plantate cu gazon, plante ornamentale și copaci (conform proiectului care urmează a fi detaliat, în cadrul documentației AC) va fi realizat pe cheltuielile beneficiarului și va rămâne în proprietatea primăriei municipiului Arad, urmând să se integreze parcului din spatele amplasamentului, cu care va funcționa de o manieră unitară.

În grija de a respecta un echilibru dintre suprafața cedată și cea necesară realizării proiectului, menționăm faptul că suprafața construită la sol în noua formulă, nu va depăși 620mp , în raport cu 760mp actualmente în folosință (C.F. în anexa).

Pentru o bună organizare și desfășurare a șantierului, se solicită pe perioada construirii o suprafață de 2020mp , care după edificarea imobilului și realizarea amenajărilor peisagere prevăzute, să se reducă la cei 620mp menționați și folosibili pentru perioada de existență a clădirii.

Având în vedere vecinătățile amplasamentelor solicitate, menționăm ca expresia arhitecturală a proiectului de față va fi de o factură contemporană, finisajele fiind de cea mai bună calitate (placări ALUCOBOND, granit, perete cortină) Regimul de înălțime propus fiind de P+4, accesul la etajele superioare se va face prin intermediul unui ascensor panoramic.

4. METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția „Metodologii – cadru” pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului „UrbanPROIECT” al MLPAT.

- Regulamentul local de urbanism aferent UTR 29

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

- legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- legea nr 125/1996;
- legea nr 10/1995;
- Ordinul MLPTL nr 1943/2001;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr 525/1996

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al orașului Arad aprobat prin HCLM Arad în 1997 și în PUD „Sediul Social Comunitatea Penticostala” aprobat prin HCLM nr 226/2004.

5. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

5.1. Incadrare în zonă

Terenul în limitele zonei studiate prezintă următoarele categorii de folosință:

- NV: zona verde (fostul cartodrom)
- V: str. Miron Costin
- S-V: str. Corneliu Coposu, fostul sediu SRI și sediu actual FUAPA,
- S: Sediul Consiliului Municipal Arad
- S-E: Parc Paduricea, spațiu de agrement
- NE-E: fabrica de confectii SABRINA-PROD, fostul Tricoul Rosu,

5.2. Descrierea situației existente

5.2.1. Probleme de arhitectură și urbanism;

Imobilele existente în perimetrul zonei studiate sunt cuprinse în zonele urbane protejate din punct de vedere administrativ, stabilite prin regelementările urbanistice în vigoare. Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenul este în grupa neagricol, categoria proprietate de stat, situată în intravilanul municipiului Arad.

În urma discuțiilor cu persoane competente din cadrul Primăriei Arad, a fost expusă intenția Primăriei de a transforma zona studiată într-o dală urbană care găzduiește Prefectura, Consiliul Municipal, birouri și servicii secundare necesare pentru o astfel de dală urbană (restaurante, cafenele, spații verzi).

5.2.2. Regimul juridic si economic

Amplasamentul studiat sa afla pe un teren proprietate de stat in intravilanul orasului Arad, suprafata ceruta pentru edificarea noului sediu FUAPA si birouri fiind de 2020 mp, din care dupa edificarea cladirii de 620 mp, restul terenului revine municipalitatii cu conditia impunerii interdictiei de construire pe zona delimitata in PUD. Terenul pe care se propune constructia este libera de sarcini.

5.2.3. Regimul tehnic, analiza geotehnica

a) Amplasamentul

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, se va intocmi un studiu geotehnic detaliat.

Pentru stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate in considerare date cunoscute din imediata apropiere a amplasamentului, si anume, studiu geo pentru cladirea „Sediu Penticostal” teren nr top 8600/1/1/2 si studiu geo pentru actualul sediu FUAPA, teren nr top 8602.

Avand doar caracter informativ, dintre concluziile si recomandarile ce se desprind la nivelul acestei faze de proiectare, mentionam ca terenul se prezinta plan si are stabilitatea generala asigurata.

b) Stratificarea terenului

Stratificarea este constituita din: umplutura pana la adancimea de 1,0 m (in unele locuri umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmeaza o argila prafoasa cafenie plastic – vartoasa, pana la adancimea de 1,6 m, urmata de praf argilos cafeniu cu intercalatii cenusii plastic – vartos, sub 3,4 m cenusiu vinetiu plastic consistent pana la 3,7 m adancime, urmat de nisip fin si mijlociu cenusiu cafeniu inundat de indesare medie pana la adancimea de investigare, de 0,5 m.

c) Apa subterana

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimea de 2,3 – 2,5 m – fata de nivelul teren actual; atragem atentia ca NH –ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de nivelul apei din Mures si de volumul de precipitatii din zona.

d) Concluzii si recomandari

La nivelul acestei faze de proiectare si pana la completarea gradului de cunoastere a amplasamentului, recomandam o fundare directa, pe teren natural, la o adancime mai mare de 1,2 m, in functie de caracteristicile constructive si functionale ale obiectelor propuse. Stratul de fundare va fi alcatuit din argila prafoasa cafenie plastic vartoasa.

Adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmi, avandu-se in vedere si caracteristicile constructive si functionale ale acestora. Din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul „D” ($K_s = 0.16$ si $T_c = 1.0s$)

5.2.3.1. Circulații existente

În perimetrul zonei sunt cuprinse următoarele străzi publice:

- str. Miron Costin, drum public de interes local betonat, strada de categoria a III –a
- Alee carosabila de acces la Restaurantul de pa malul lacului din Padurice.
- str. Corneliu Coposu, drum public de interes local betonat, strada de categoria a II-a magistrala cu patru benzi, cu circulatii pe doua sensuri separate de linia de marcaj continua.

Terenul pe care se propune constructia este liber de sarcini. Cladirea se va amplasa in ambele variante tangent la str. Miron Costin pe o lungime de 45 m. Accesul in parcare propusa pe amplasament se face din strada Miron Costin pe o alee secundara betonata.

5.2.3.2. Edilitare

Zona studiata dispune de urmatoarele retele subterane desfasurate de a lungul strazii Miron Costin: conducta apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, linie electrica subterana 20 kV. Canalizare telefonica. Cladirea se branseaza la aceste retele precum si la linia electrica de 0,4 kV si reseaua de gaz propuse in PUD „Sediul social – Comunitatea Penticostala” aprobat prin HCLM nr 266/2004.

Racordul agentului termic primar 2 x DN 200 se face la reseaua de pe str. Corneliu Coposu.

5.2.3.3. Caracteristici climatice

Clima specifică teritoriului studiat este temperat continentală. Temperatura medie anuală este de 10 – 11 C. Prima zi de îngheț aparține perioadei 01. 11 – 11.11. Ultima zi de îngheț aparține perioadei 11.04. – 21. 04. Numărul de zile senine este de 110–120/an.

Numărul de zile cu ninsoare este de 20–25/an. Numărul de zile cu strat de zăpadă este de 40–60/an. Media cantităților anuale a precipitațiilor atmosferice este de 500-600 mm. Cantitatea maximă absolută de precipitații în 1941 este de 855mm/m².

6. REGLEMENTARI

6.1. Incadrare în teritoriu

După cum s-a precizat mai sus, obiectul în studiu se află amplasat pe terenul acordat de către Primaria Municipiului Arad, integrându-se în intenția Primăriei Arad de a se crea o zonă de servicii publice care include sediul Consiliului județean Arad, sediul comunității Penticostala. Clădirea amplasată pe acest teren este destinată a adăposti atelierele artiștilor plastici FUAPA și o serie de birouri, restul terenului fiind reamenajată și revenind Municipiului Arad. Prin maniera modernă de proiectare și execuție, soluția arhitecturală și materialele folosite în cadrul acestei construcții se vor încadra în regimul stabilit prin P.U.G. și satisface cerințele estetice emise de Primăria Arad prin CU nr 27175 din 17 august 2005.

6.2. Descrierea soluției propuse

6.2.1. Probleme de arhitectură și urbanism

Propunerea de sistematizare a teritoriului s-a făcut ținând cont de:

- încadrarea în teritoriu a amplasamentului studiat;
- situația juridică a terenului;
- necesitățile funcționale ale investitorilor;
- traseul utilităților în zonă;
- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării în sit.
- Proiectul clădirii „Sediul Penticostal” și a PUD-ului aferent acestui proiect

6.2.2. Elemente de temă

De comun acord cu beneficiarul se propune realizarea unui nou sediu pentru FUAPA, continuând:

- Ateliere artiști plastici
- Galerie de expoziție
- Cafenea
- Birouri oferite spre închiriere
- Parcaje
- Spații verzi amenajate

Se propune amenajarea corespunzătoare a acestei parcele cu respectarea codului civil cât și asfaltarea îmbrăcăminții carosabile.

6.2.2. Regimul juridic, economic

Terenul proprietate de stat, aflat în intravilanul Municipiului Arad, va fi obținut în schimbul terenului înscris în extrasul CF al FUAPA (S= 760 mp)

Pe perioada construirii, organizarea de șantier se va desfășura pe o suprafață de 2020 mp. După terminarea construcției, amenajării teritoriului și a amenajării peisagere, 1400 mp rămân proprietatea Municipiului Arad,

urmand ca restul de 620 mp (Sconstruit la sol) sa raman in folosinta beneficiarului pe perioada existentei cladirii.

Pe suprafata de 1400 mp (revenind Municipiului Arad demarcata in plan), se solicita interdictia de construire, respectandu-se astfel aliniamentul stradal creat de Comunitatea Penticostala si noul sediu al Consiliului Municipal.

6.2.3. Regimul de aliniere, inaltime si modul de utilizare a terenului

Cladirea propusa va fi P+4, cu inaltimea totala la 18.95 m, aliniamentul propus creaza o legatura intre cladirea sediului Comunitatii Penticostale si viitoarea dala urbana cu element principal sediul Consiliului Judetean Arad.

Aliniamentul obligatoriu reprezintă limita maximă admisibilă de construire a clădirilor. Nu sunt permise depășiri ale aliniamentului obligatoriu.

Pentru ambele variante de amplasament suprafata terenului concesionat este de 2020 mp, cladirea avand o suprafata construita la so de 620 mp, rezultand un POT de 30,6 %.

6.3. Echipare tehnico – edilitară

6.3.1 Alimentarea cu apa si canalizare

6.3.1.1. Situatia existenta

Alimentare cu apa

In zona unde se amplaseaza cladirea exista o conducta de apa potabila Dn100mm, conducta care are diametrul nominal pentru a asigura debitul si presiunea necesara pentru a functionarea optima a obiectelor sanitare montate in cladire.

Canalizarea menajera

Pe str. Miron Costin in dreptul cladirii, pe partea spre bazinul de inot exista un clolector menajer de 500/750 mm, cu descarcare in colectorul general existent pe str. Corneliu Coposu, Colectorul existent are capacitatea de a prelua debitul rezultat din cladire.

Canalizare pluviala

Aproape de axul drumului, pe str. Miron Costin exista un colector pluvial Dn500mm, cu descarcare in canalul Muresel. Colectorul existent are capacitatea de a prelua apele meteorice rezultate de pe acoperisul cladirii si de pe platformelor din incinta.

6.3.1.2. Situatia propusa

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se poate realiza de la conducta de apa potabila existenta pe str. Miron Costin, printr-un bransament executat din teava PE-HD 100 n6 Dn 63mm.

Contorizarea consumului se va realiza cu ajutorul unui apometru cu montaj orizontal avand Dn2” montat intr-un camin apometru tip de 1,20x1,80m.

Interventia in caz de incendiu se poate face de la hidrantii de incendiu subterani existenti pe retea de apa potabila pe str. Miron Costin.

Canalizare menajera

Apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate in cladire, pot fi descarcate gravitational in colectorul menajer existent de pe str. Miron Costin.

Racordul la canalizarea existenta se va face prin tuburi PVC mufate imbinate cu inele de cauciuc avand Dn250mm. La iesirea din cladire si la racordare vor fi construite camine de vizitare prefabricate conform STAS 2448/82, prevazute cu rame si capace din fonta tip IV carosabile. Panta canalizarii va fi de 0,006.

Canalizare pluviale

Apele pluviale rezultate de pe acoperisul cladirii si de pe platformele din jurul cladirilor vor fi canalizate gravitational spre colectorul pluvia existent pe str. Miron Costin. Racordul va fi prevazut din tuburi PVC mufate etansate cu garnituri de cauciuc.

Pe platformele din jurul cladirii vor fi prevazute guri de scurgere cu sifon si depozite cu gratare carosabile din fonta.

La racordare si in incinta cladirii vor fi prevazute camine de vizitare prefabricate conform STAS 2448/82, prevazute cu rame si capace din fonta tip IV carosabile.

6.3.2 Alimentare cu energie electrica si telefonie

6.3.2.1 Situatia existenta

Liniile electrice existente, care trec prin apropierea amplasamentului propus pentru noul obiectiv, nu sunt afectate.

In zona sunt doua posturi de transformare 6/0,4 kV: nr 3023, punct alimentare padurice, de 100 kVA si nr 3034, str. Lacului, de 400 kVA.

In imediata apropiere a amplasamentului exista pe str. Miron Costin canal telefonizare.

6.3.2.2. Situatia propusa

Se estimeaza, pentru noul obiectiv, un consum de energie electrica avand urmatoarele caracteristici:

Puterea instalata: $P_i = 35 \text{ kW}$

Factorul de cerere: $K_c = 0.90$

Puterea de calcul: $P_c = 30 \text{ Kw}$

Curentul de calcul: $I_c = 55 \text{ A}$

Pentru alimentarea noului obiectiv se propune realizarea unui bransament trifazat subteran, cu un cablu tip ACYAbY 3*70+35 mm², care ca fi racordat la sursa la tabloul de joasa tensiune al postului de transformare nr 3034, iar la consumator va fi racordat la blocul de masura si protectie BMP. Lungimea bransamentului 150 m.

Pentru telefonizarea noului obiectiv se propune realizarea unui racord telefonic subteran de cel mai apropiat camin de tragere a canalizarii telefonice existente pe str. Miron Costin.

6.3.3 Alimentare cu gaze naturale

6.3.3.1 Situatia existenta

Pe strazile Corneliu Coposu si Augustin Doinas, se afla in functiune retele de distributie gaze naturale de presiune redusa care alimenteaza blocurile de locuinte.

De asemenea, se afla in curs de executie o retea de distributie gaze naturale care va alimenta Casa de cultura a sindicatelor, si o alta retea care urmeaza sa alimenteze Sediul Penticostal (conform planșelor de reglementari edilitare din PUD aferent acestei constructii)

6.3.3.2 Situatia propusa

Gazele naturale se pot utiliza ca si combustibil pentru:

- producerea energiei termice in vederea prepararii apei calde menajere si incalzirii spatiilor (in centrale termice proprii)

Solutia tehnica propusa pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului de investitie este: extinderea rețelei de distributie gaze naturale de presiune redusa(in curs de executie, aferenta Sediului Penticostal); executarea conductei de bransament, a postului de reglare – masurare si a instalatiei de utilizare gaze.

6.4 Drumuri si sistematizare verticala

6.4.1. Sistematizare verticala

Cladirea propusa va beneficia de o imagine care va asigura imbunatatirea ambientului local. Accesul si iesirea autose vor realiza din str. Miron Costin prin intermediul aleii carosabile existente si de pe alea betonata.

Retelele edilitare existente care vor fi afectate de accesele auto ce deservesc obiectivul propus se vor proteja corespunzator.

Prin lucrari de sistematizare verticala se va urmarii preluarea diferentiata a apelor provenite dn precipitatii, care inainte de deversarea in retea de canalizare vor fi curatite. Aceste lucrari vor fi realizate prin pante ale platformei si rigole.

In spatiile verzi rezultate se pune gazon si se executa amenajari peisagere in corcondanta cu stilul cladirii.

6.4.2. Drumuri, platforme, accese

In incinta atelierelor si a birourilor se propune amenajarea unei platforme carosabile cu diferite destinatii: acces, evacuare, stationare.

Platforma carosabila de incinta se va proiecta cu imbracaminte rigida alcatuita din beton de ciment pe fundatie de materiale locale. Dimensionarea structurii rutiere se va realiza conform STAS – urilor in vigoare si a studiului geotehnic.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platforma conduc apele meteorice spre gurile de colectare amplasate in incinta.

Intrarea si iesirea de pe platforma spre alea betonata se va realiza prin proiectarea unor racorduri ;a carosabilul existent.

Sistemul rutier proiectat pe racorduri este cel aplicat si pe strada, respectiv imbracaminte asfaltica pe fundatie de piatra sparta si balast, beton. Incadrarea sistemului rutier proiectat se va face cu borduri prefabricate, montate denivelat fata de carosabil, in fundatii de beton.

Accesul pietonal in zona se va asigura prin proiectarea unor trotuare care vor fi separate din sistemul rutier din jurul cladirii. Bordurile vor avea fundatii din beton.

6.5. Protecția mediului

6.5.1. 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 Salubritate Arad, pentru asigurarea evacuării acestor deșuri.

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

6.5.2. Aspectul exterior al construcției și amenajări exterioare

Clădirea va avea finisaje superioare precum a fost descris în subpunctele anterioare: placări ALUCOBOND, granit, perete cortina. Spațiile din incinta clădirii vor fi amenajate cu flori și arbuști de calitate superioare.

6.5.1. Protecția mediului natural

Prin măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal cu separator de nisip
- canalizare menajera și pluvială
- zonă de plantare de protecție.

7. OBSERVAȚII

După aprobarea PUD investitorul, pe baza Certificatului de Urbanism emis de Consiliul Local Arad, va trece la fazele PAC, PT, DE de proiectare.

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului, Filiala Uniunii Artiștilor Plastici Arad.

Intocmit

Arh. I. Barbu

