

PROIECT ARAD

arhitectură & inginerie

31 0133 ARAD - ROMÂNIA

bd. DECEBAL NR. 2

tel. +40-(0)257-280 286

fax: +40-(0)257-280 848

e-mail: proiect@inext.ro

www.proiect-arad.ro

Societate comercială pe acțiuni • Cod RC Arad: J/02/304/1991 • Cod fiscal: 1687590

Beneficiar:

S.C. „BUILDINGS DEVELOPMENT” SRL
Arad, str. Salontei nr. 27

F O A I E D E C A P Ă T

Proiect N°: 38.003

Faza: P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu

Denumire proiect: IMOBIL SERVICII ȘI LOCUINȚE
str. Episcopiei nr. 10

Conținut volum: Plan Urbanistic de Detaliu



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad J102/304/1991
Cod fiscal R1687590
310133 ARAD-RO Decebel 2
tel.: 40(0)257-290.298
fax: 40(0)257-290.948
e-mail: proiect@inext.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 38.003

faza: P.U.D.

beneficiar: S.C. „BUILDINGS DEVELOPEMENT” SRL

den. pr.: IMOBIL SERVICII ȘI LOCUINȚE
str. Episcopiei nr. 10

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director general: arh. Gheorghe SECULIGI

Șef proiect: arh. Ioan HĂPRIAN



2. COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectură-urbanism: arh. Ioan HĂPRIAN

Instalații sanitare: ing. Sorin RĂDUCANU

Instalații electrice: ing. Ioan DEZNAN

Instalații termice: ing. Roman SEBARCHIEVICI

Instalații gaze: teh. Rodica SECIANACHI

Drumuri, sistematizare verticală: ing. Adrian PRAHOVEANU

Studiu geo: ing. Ștefan IAȘCHEVICI

3. EDITARE

Culegere text: Codruța GHERAN

Tehnoredactare: Rodica PAP

Întocmit:
arh. Ioan HĂPRIAN



PROIECT ARAD
arhitectură & Inginerie
Cod RC Arad J02/304/1991
Cod fiscal R1687590
310133 ARAD-RO Decebal 2
tel.: 40(0)257-280.286
fax: 40(0)257-280.848
e-mail: proiect@inextro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 38.003
faza: P.U.D.
beneficiar: S.C. „BUILDINGS DEVELOPEMENT” SRL
den. pr.: IMOBIL SERVICII ȘI LOCUINȚE
str. Episcopiei nr. 10

BORDEROUL VOLUMULUI

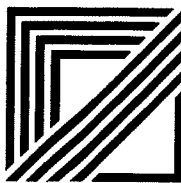
A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROUL VOLUMULUI	3
IV. MEMORIU GENERAL	4
1. INTRODUCERE	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	4
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
4. REGLEMENTĂRI	7
5. CONCLUZII	12
6. ANEXE (certificat de urbanism, extras C.F., avize și acorduri P.U.D. de la deținătorii de rețele tehnico-edilitare	13

B. PIESE DESENATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	38003 - 01 A
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – VARIANTA I	38003 - 02 A
3. DESFĂȘURĂRI – VARIANTA I	38003 - 03 A
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – VARIANTA II	38003 - 04 A
5. DESFĂȘURĂRI – VARIANTA II	38003 - 05 A
6. REGLEMENTĂRI EDILITARE	38003 - 01 ED
7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	38003 - 07 A

Întocmit:
arh. Ioan HĂPRIAN



PROIECT ARAD
 arhitectură & inginerie
 Cod RC Arad: J402/304/1991
 Cod fiscal: R1687590
 310133 ARAD-RO Decebal 2
 tel.: 40(0)257-290.288
 fax: 40(0)257-290.048
 e-mail: proiect@inextro
 www.proiect-arad.ro

pr. n°: 38003

faza: P.U.D.

beneficiar: S.C. „BUILDINGS DEVELOPEMENT” SRL

den. pr.: IMOBIL SERVICII ȘI LOCUINȚE
 str. Episcopiei nr. 10

MEMORIU GENERAL

(Întocmit după metodologia și conținutul cadru al P.U.D. – Indicativ GM009-2000)

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: IMOBIL SERVICII ȘI LOCUINȚE
str. Episcopiei nr. 10
- Beneficiar: S.C. „BUILDINGS DEVELOPEMENT” SRL
- Proiectant: S.C. PROIECT ARAD S.A.
- Număr proiect: 38003
- Faza de proiectare: P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu
- Data elaborării: iunie 2006

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism în faza P.U.D. s-a întocmit la comanda S.C. „BUILDINGS DEVELOPEMENT” SRL., pentru stabilirea condițiilor de amplasare și execuție a unui imobil de servicii și locuințe, pe un teren de 1980 mp (conform C.F.) situat în Municipiul Arad, str. Episcopiei nr. 10.

Soluția de urbanism prezentată în două variante se va supune aprobării Consiliului Local al Primăriei Municipiului Arad.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul obiectivului de investiție este identificat în Municipiul Arad, cartier Centru, str. Episcopiei nr. 10, conform Certificatului de Urbanism nr. 1607 din 21.06.2006, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

După regimul juridic terenul este intravilan, proprietate privată în suprafață de 1980 mp, conform Extras C.F. nr. 324/04.04.2006.

După regimul economic terenul este încadrat în categoria curți – construcții.

După regimul tehnic terenul este cuprins conform regulamentului aferent P.U.G. în UTR nr. 2 subzonă predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban, aflată în interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.Z. sau P.U.D.

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare și execuție a obiectivului de investiție propus s-au identificat permisiunile stabilite prin reglementările menționate în P.U.G. Municipiul Arad - Volum VI a al Regulamentului aferent P.U.G., pentru U.T.R. nr. 2, subzona predominant rezidențială.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire completată de funcțiuni comerciale și complementare.

Funcțiunile complementare admise zonei sunt funcțiunile comerciale și de servicii.

Disponerea în amplasament a obiectivului de investiție propus s-a făcut cu respectarea condițiilor prevăzute în P.U.G./Capitolul 2 – Utilizare funcțională și P.U.G./Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, valabile pentru U.T.R. nr. 2.

Aceste concluzii sunt extrase din următoarele documentații:

- Pr.nr. 25000/P.U.G. Municipiul Arad – în vigoare.
- Pr.nr. 29123/P.U.Z. – „Zona centrală” Arad – Studiu sistat înainte de elaborarea Reglementărilor urbanistice.

Aceste proiecte au fost elaborate de către S.C. PROIECT ARAD S.A.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În zona studiată nu sunt documentații elaborate concomitent cu acest P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Folosința terenului

Terenul aferent obiectivului de investiție propus este amplasat în intravilanul Municipiului Arad, strada Episcopiei nr. 10, U.T.R. nr. 2 conform P.U.G., subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare și este teren pentru construcții. Este conținut în centrul istoric al municipiului Arad, în spatele B-dului Revoluției care a fost și este și în prezent artera principală a orașului, pe care au fost construite principalele clădiri administrative culturale și comerciale.

Terenul în suprafață de 1980 mp conform C.F. este ocupat parțial de o construcție în suprafață de 597 mp. Conform datelor înscrise în evidențele publice imobiliare, terenul este proprietate privată. Pentru realizarea obiectivului propus de către investitor este necesară demolarea construcției existente.

Construcția existentă, cu funcțiunea inițială de locuință, a fost construită în anul 1868 și în prezent nu este folosită. Regimul de înălțime este S+P și este flancată de către proprietățile de la nr. 8 și nr. 10 A, pe care sunt construite imobile S+P+1 de dată mai recentă. Construcțiile sunt dispuse în aliniamentul străzii Episcopiei.

Construcția existentă cu un plan în formă de „L” se prezintă într-un stadiu foarte avansat de degradare, atât din punct de vedere structural cât și arhitectonic cauzat de starea de abandon în care se află. Degradarea structurală se datorează intervențiilor meșteșugărești făcute în timp prin transformarea din locuință în sediu de birouri, practicându-se închideri de goluri existente și deschideri de goluri noi.

Terenul are o formă de paralelogram cu latura la str. Episcopiei de cca. 34,5 și adâncimea de cca. 51,5 m.

În anul 1962 acest teren a fost naționalizat și s-a aflat în administrarea statului român până în 1998 când a fost retrocedat și a intrat în proprietate privată.

În perioada administrării de către statul român, prin extinderea Centrului de Calcul Județean din str. Honia nr.7 s-a intrat pe cca. 125 mp pe terenul din str. Episcopiei fără ca această intervenție (micșorare de suprafață) să fie notată. Astfel, suprafața măsurată topografic, fizic existentă pe terenul din str. Episcopiei nr. 10 este de cca. 1875 mp în loc de 1980 mp cât este notată în C.F.

În curtea centrului, actualmente sediul TV Arad, există un post de transformare de utilitate publică care are servitute de trecere prin terenul din str. Episcopiei nr. 10.

Aceste două situații de obstrucționare a intereselor unei proprietăți private vor trebui reglementate de către beneficiar dacă aceste stări îi afectează interesele.

Din punct de vedere al funcționalității urbane, în perimetrul zonei studiate se evidențiază următoarele date tehnice.

Corpurile de clădire existente:

- o regim de înălțime: S, P, P+1, P+2 cu niveluri cu înălțime mare (în jur de 4 m);
- o destinație: locuințe, comerț și prestări servicii, funcțiuni de utilitate publică;
- o starea tehnică de întreținere a clădirilor este mediocră și bună. Starea tehnică de întreținere a construcției din Episcopiei nr. 10 este rea.

3.2. Observații privind încadrarea în zona protejată

Terenul studiat este cuprins în Ansamblul Urban Arad, cod AR-II-a-B-00477 din lista monumentelor istorice 2004, aprobată prin Ordin 2314/2004 al MCC.

Strada Episcopiei, atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural este cuprinsă în zona centrală a Municipiului Arad, paralelă cu B-dul Revoluției. Prin conținut și desfășurare această zonă este una dintre cele mai valoroase ale municipiului.

Dezvoltată cu precădere din a doua jumătate a sec. al XIX-lea această zonă atinge apogeul în prima parte a sec. al XX-lea cumulând principalele interese de ordin civil-social și administrativ ale municipiului.

Frontul străzii Episcopiei cuprins între străzile Horia și Salacz Gyula (fostă Măcinului) este coerent din punct de vedere plastic-arhitectural, cu o arhitectură eclectică de bună factură practică în Imperiul Habsburgic. Clădirile de la nr. 8 și 10 A sunt de factură târzie, probabil interbelic și aici s-a practicat o arhitectură modernă specifică timpului amintit. Se presupune că acestea au înlocuit clădiri cu stare tehnică necorespunzătoare, dar inserția lor în front nu deranjează.

Acesta este unul din motivele pe care se bazează ideea demolării clădirii de la nr. 10 și înlocuirii ei, la front, cu o construcție de factură modernă care prin eunitatea folosită (raport plin gol în ordonanță asemănătoare cu cea existentă, materiale folosite, aliniere la frontul stradal și cornișa existentă) să nu deranjeze contextul.

Imobilul din str. Episcopiei nr. 10 nu este monument istoric sau de arhitectură, dar pentru demolarea lui este necesară obținerea Acordului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Județean Arad, conform solicitării din C.U., nr. 2390/10.09.2005.

3.3. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor tehnice de fundare a construcției propuse s-a întocmit Referat geotehnic nr.106/2004/S.C. „Geo-proiect” SRL din care menționăm:

- terenul din amplasament este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- din punct de vedere litologic, amplasamentul se caracterizează printr-o stratificație alcătuită din:
 - umpluturi cuprinse între 1,7 m și 2,9 m;
 - praf argilos cafeniu umed plastic-vârtos cu intercalații nisipoase până la de 2,2 m;
 - argilă prăfos-nisipoasă până la 3,0 m – 3,4 m, nisip argilos cafeniu plastic vârtos până la 3,7 m nisip argilos cu trecere la nisip prăfos-argilos umed plastic vârtos cu trecere spre plastic consistent și nisip de la mijlociu până la grosier cafeniu de îndesare medie până la 4,5 m (adâncimea de investigare);
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,3 m la data executării lucrărilor de investigare. Nivelul maxim ascensional = 2,5 m;
- se recomandă o fundare directă la o adâncime care să asigure epuizarea completă a umpluturilor și a solului vegetal, precum și o încastrare în stratul sănătos de fundare (- Adâncimea de îngheț-dezghet, conform STAS 6054-77 este de 0,7 – 0,8 m).
- conform macrozonării seismice, după Normativ P100-92, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „D” $K_s=0,16$; $T_c=1,0$ s).

3.4. Căile de comunicație

Amplasamentul este adiacent frontului str. Episcopiei cuprinse între str. Horia și str. Salacz Gyula. str.Episcopiei aparține proprietății publice a statului în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, este în categoria a III-a cu două benzi de circulație iar prospectul este de cca. 15 m.

Prospectul străzii este suficient pentru a asigura accesul carosabil în incinta amplasamentului.

3.5. Echiparea tehnico-edilitară - situația existentă

3.5.1. Alimentarea cu apă

Pe str. Episcopiei există rețele de distribuție a apei. Traseele sunt nominalizate în planșa „Reglementări edilitare”.

Rețelele existente pot asigura necesarul de apă pentru uz gospodăresc și debitul de incendiu exterior de 5 l/sec. la o presiune de 7 m H_2O .

Amplasamentul este racordat la alimentarea cu apă.

3.5.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Pe strada Episcopiei există canalizare menajeră și pluvială suficientă pentru a prelua debitele rezultate de la obiectivul nou propus.

Amplasamentul a fost racordat la canalizare menajeră și pluvială.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe str. Episcopiei există rețele electrice orășenești care pot alimenta obiectivul propus. Amplasamentul a fost racordat la alimentare cu energie electrică. Liniile electrice subterane care trec prin apropierea amplasamentului nu vor fi deranjate.

3.5.4. Telecomunicații

Pe str. Episcopiei există rețea de telefonie fixă și de CATv. Amplasamentul a fost racordat la instalația de telefonie.

3.5.5. Instalații termice

Pe str. Episcopiei există rețele orășenești de termoficare și apă caldă. Amplasamentul este debransat de la rețeaua de termoficare și apă caldă existentă pe str. Episcopiei.

3.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

Pe str. Episcopiei există rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă. Din aceasta rețea este alimentat Spitalul Matern Arad.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de bază

Conform reglementărilor în vigoare cuprinse în sistemul de norme tehnice și juridice care stabilesc regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a clădirilor și amenajărilor aferente, coroborat cu cerințele tehnice și funcționare specificate de investitor și cu potențialul de construibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investiție - Imobil de servicii și locuințe - se propun următoarele categorii de lucrări:

- a) Sistematizare verticală a terenului destinat investiției
- b) Amplasarea în teren a clădirilor propuse aferente investiției
- c) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare
- d) Trotuare, alei și platforme de incintă
- e) Amenajare spații verzi în incintă
- f) Amplasarea obiectelor de semnalizare

Proiectul este întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului care prin tema de proiectare și proiectul director pus la dispoziție propune realizarea unui imobil multietajat – S+P+3 – cu funcțiunea de locuire și servicii. Imobilul este compus, în prima variantă din trei tronsoane: A, B și C, C front la strada și A, B în incintă, iar în a doua variantă din două tronsoane: A și B, A front la strada și B în incintă. Serviciile propuse sunt comerciale și de birouri. Sunt complementare zonei de locuire și sunt admise conform Regulament P.U.G. Arad.

Proiectul este studiat în două variante: varianta I și varianta II.

Pentru realizarea investiției este necesară eliberarea terenului prin demolarea construcției existente care, din cauza vechimii și a modului de compartimentare nu corespunde funcțiilor propuse.

În varianta I dispunerea corpurilor se va face în felul următor: Corpul C în aliniamentul străzii Episcopiei, plombat între clădirile nr. 8 și nr. 10 A, Corpul A în legătură cu Corpul C, în legătură directă cu acesta pe latura de S-V a incintei și Corpul B izolat pe latura de N-E a incintei. Toate corpurile au regim de înălțime S+P+3 etaje iar Corpul C are parțial etaj 4.

În varianta II dispunerea corpurilor se va face în felul următor: Corpul A în aliniamentul străzii Episcopiei, plombat între clădirile nr. 8 și nr. 10 A, iar Corpul B în incintă, perpendicular pe Corpul A și în legătura directă cu acesta. Ambele corpuri au regim de înălțime S+P+3 etaje. Corpul A este prevăzut cu retragere la nivelul etajului 2 pentru sublinierea alinierii la cornisa imobilelor nr. 8 și nr. 10 A.

Proiectul prevede două soluții pentru Corpul C, respectiv Corpul A, care fac front stradal pe str. Episcopiei.

1. Prima soluție (vezi varianta I) prevede demolarea edificiului existent pe frontul stradal și realizarea unei clădiri cu destinație comercială la parter și birouri la cele superioare. Fațada, îmbrăcată în plăci de piatră, va prezenta un desen foarte regulat caracterizat prin goluri mari înspre stradă și bine încadrat în contextul arhitectonic al străzii Episcopiei prin păstrarea euritmiei existente.

Accesul în incintă și în subsolul pentru parcare se va face pe sub o poartă uscată dimensionată pentru a prelua ambele interese.

2. A doua soluție (vezi varianta II prevede demolarea edificiului existent pe frontul stradal și realizarea unei clădiri cu destinație comercială la parter și birouri la cele superioare. Fațada, îmbrăcată în plăci de piatră, va prezenta un desen foarte regulat caracterizat prin goluri mari înspre stradă și bine încadrat în contextul arhitectonic al străzii Episcopiei prin păstrarea euritmiei existente. Fațada prezintă o retragere la nivelul etajului 2 pentru sublinierea alinierii la comisa imobilelor nr. 8 și nr. 10 A. Opțiunea de retragere a fost făcută cu conștientizarea menținerii comișei existente.

Accesul în incintă și în subsolul pentru parcare se va face pe sub două porți uscate dimensionate pentru a prelua fiecare interes în parte.

În ambele variante corpurile front la strada vor prezenta o fațadă neutră, modernă, fără nicio trimitere stilistică la fațada istorică, în vederea evitării oricărei forme de mimetism.

În ambele variante, în interiorul parcelei, într-un context mai discret, corpurile din incintă au destinație rezidențială cu apartamente distribuite pe patru niveluri (parter și cele trei etaje). Corpurile scărilor și ascensoarelor vor asigura distribuția pe verticală a apartamentelor. Finisajul fațadelor va fi din tencuieii zugrăvite.

În scopul satisfacerii necesităților variate ale utilizatorilor se prevede realizarea de apartamente de dimensiuni diferite, cu arii desfășurate de la min. 50 mp la cca. 80 mp.

Fiecare apartament va beneficia de instalații sanitare, electrice și termice și va avea un standard de materiale și finisaje de nivel mediu și ridicat grație folosirii diferitelor produse italiene (plăci ceramice, obiecte sanitare etc.). În vederea obținerii unei izolații termice și acustice ridicate, tâmplăriile exterioare vor fi termoizolate și vor avea geam dublu, obținându-se atât o economie importantă de energie cât și un confort superior la interiorul locuințelor.

În ambele soluții este prevăzut un subsol general în care se va amenaja un parcaj subteran de cca. 40 locuri, cu acces auto din str. Episcopiei.

Pe suprafața neconstruită a terenului din incintă se vor amenaja spații verzi.

În varianta I datele de calcul ale imobilului (arii construite, desfășurate, utile etc.) sunt:

– Aria construită	$A_c = 1100$ mp
– Aria desfășurată	$A_d = 5700$ mp
– Aria utilă	$A_u = \sim 4500$ mp
– Volum	$V = \sim 17000$ mc
– Înălțimea la cornișă	$H_c = \sim 11,00$ m
– Înălțimea maximă	$H_m = \sim 12,50$ m

Structura funcțională a investiției este următoarea:

a) Structura funcțională pe corpuri:

- funcțiune comercială în Corpurile A, B și C, cca. 945 mp;
- funcțiune de birouri în Corpul C, cca. 1600 mp;
- funcțiune rezidențială în Corpurile A și B, cca. 1550 mp;
- funcțiune de depozitare ușoară în Corpul C, cca. 465 mp;
- funcțiune de parcaj subteran, cca. 1050 mp, sub toate corpurile;
- adăpost de protecție civilă sub Corpul C, dimensionat conform legii.

b) Structura funcțională pe niveluri:

- funcțiune comercială în Corpurile A, B și C, la parter;
- funcțiune de birouri în Corpul C, etajele 1, 2, 3 și etaj parțial 4;
- funcțiune rezidențială în Corpurile A și B, etajele 1, 2 și 3;
- funcțiune de parcaj subteran, sub toate corpurile, la subsol;
- adăpost de protecție civilă sub Corpul C, la subsol.

În varianta II datele de calcul ale imobilului (arii construite, desfășurate, utile etc.) sunt:

– Aria construită	$A_c = 1015$ mp
– Aria desfășurată	$A_d = 4498$ mp
– Aria utilă	$A_u = \sim 4000$ mp
– Volum	$V = \sim 13500$ mc
– Înălțimea la cornișă	$H_c = \sim 11,00$ m
– Înălțimea maximă	$H_m = \sim 12,50$ m

Structura funcțională a investiției este următoarea:

a) Structura funcțională pe corpuri:

- funcțiune comercială în Corpurile A, și B, cca. 1015 mp;
- funcțiune de birouri în Corpul A, cca. 1361 mp;
- funcțiune rezidențială în Corpul B, cca 1324 mp;
- funcțiune de parcaj subteran, cca 790 mp, sub toate corpurile;
- adăpost de protecție civilă sub Corpul A, dimensionat conform legii.

b) Structura funcțională pe niveluri:

- funcțiune comercială în Corpurile A, și B, la parter;
- funcțiune de birouri în Corpul A, etajele 1, 2 și 3
- funcțiune rezidențială în Corpul B, etajele 1, 2 și 3;
- funcțiune de parcaj subteran, sub toate corpurile, la subsol;
- adăpost de protecție civilă sub Corpul A, la subsol.

Structura de rezistență proiectată este din cadre din beton armat și zidărie portantă.

Din punct de vedere al încadrării conform P100/92 construcția este de clasa de importanță III și gradul de protecție seismică „D”, $K_s=0,16$, $T_c=1,0$ sec, $\alpha=1,2$.

În aliniamentul străzii, în zona accesului auto vor fi dispuse elemente de semnalizare auto intrare – ieșire.

Imobilul se va racorda la rețele tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, termică, gaze naturale).

Imobilul propus se va realiza la standardele europene, folosindu-se materiale moderne de construcție și finisaje. Investitorul va asigura menținerea pe întreaga durată de execuție și exploatare nivelul și cerințele de calitate impuse de aceste standarde. Se vor respecta prevederile actelor normative emise de organele administrației centrale și locale privind normele de protecție a mediului, de igienă și sănătate publică, a normelor metodologice privind autorizarea funcționării unităților din punct de vedere al siguranței la foc și al protecției muncii.

În spațiile funcționale propuse nu sunt prevăzute activități cu risc tehnologic pentru factorii de mediu (aer, apă, sol și subsol).

4.2. Propuneri de organizare a terenului

Amplasarea imobilului în teren s-a făcut cu respectarea prevederilor Regulamentului general de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, OMS 536/23.06.1997 modificată, cu privire la aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, HGR 101/1997 și OMS 117/2002.

Prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele măsuri de organizare a terenului:

- Eliberarea amplasamentului de construcții existente și alte sarcini
 - Se identifică în teren limitele reale între vecinătăți. Acolo unde este cazul, ele se vor regulariza prin gnja părților
 - Se realizează sistematizarea verticală a terenului natural din amplasament
- Cotele de nivel stabilite conform ridicării topografice sunt:
- cota teren natural (CTN) = de la 109,50 NMN la 109,90 NMN
 - cota teren sistematizat /CTS) = 110,00 NMN
- Cota $\pm 0,00$ și cota de fundare vor fi precizate în proiectul tehnic al investiției.
- Se realizează imobilul propriu-zis și amenajările exterioare aferente
 - Se amplasează obiectele de semnalizare și reclamă în zonele acceselor

4.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este S+P+3 etaje, parțial P+4 etaje la corpul C în varianta I.

4.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

Imobilul se va amplasa în aliniamentul străzii Episcopiei conform descrierii de la pct. 4.1. "Elemente de bază" și a variantei de sistematizare aprobate.

4.5. Modul de utilizare a terenului

Suprafața terenului conform CF este 1980 mp

Suprafața terenului conform măsurători topografice este 1875 mp.

Aria construită $A_c = 1100$ mp în varianta I și $A_c = 1015$ mp în varianta II

Aria desfășurată $A_d = 5700$ mp în varianta I și $A_d = 4498$ mp în varianta II

Aria construită/desfășurată a imobilului propus pentru demolare = 1194 mp

Indicii de control privind modul de utilizare a terenului aferent obiectivului de investiție propus sunt:

- Procentul de Ocupare a Terenului POT
POT existent zona studiată = 50,49%, POT existent parcela = 30,15%
POT propus varianta I = 55,56%, POT propus varianta II = 51,26%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului CUT
CUT existent zona studiată = 1,38; CUT existent parcela = 0,30
CUT propus varianta I = 2,85; CUT propus varianta II = 2,27

4.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Ocuparea terenului		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
-	Locuințe, servicii comerciale, servicii de birouri	4430	39,91	4920	44,32
-	Dotări existente	-	-	-	-
-	Curți, construcții, teren liber	4350	39,19	2900	26,13
-	Spații verzi amenajate	100	0,90	580	5,23
-	Circulații carosabile	1650	14,86	2000	18,02
-	Circulații pietonale	570	5,14	700	6,30
TOTAL:		11100	100	11100	100

4.7. Circulația terenurilor

Terenul aferent obiectivului de investiție în suprafață de 1980 mp este proprietate privată, conform CF nr. 324/Arad.

Terenurile din incintele cu care se învecinează sunt din domeniul privat al persoanelor fizice și juridice.

Terenul pe care se desfășoară strada Episcopiei face parte din domeniul public privat al primăriei.

4.8. Servituți

Servituțile stabilite pe terenul aferent obiectivului de investiție propus prin prezenta documentație de urbanism sunt sarcinile impuse de lege asupra imobilului identificat, pentru folosință și exploatare.

Servituțile au ca obiect terenul ocupat de traseele rețelelor tehnico-edilitare existente montate subteran și amplasate pe acest teren.

Pentru toate lucrările de construcții pe categorii de lucrări și faze de execuție necesare pentru realizarea obiectivului de investiție propus se vor alege soluții în faza de proiect tehnic stabilite numai în condițiile concrete specificate prin avizele și acordurile emise de către deținătorii rețelelor tehnico-edilitare, la solicitarea investitorului.

4.9. Echiparea tehnico - edilitară propusă

4.9.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se propune din conducta de apă existentă pe str. Episcopiei.

Bransamentul de apă va fi pozat subteran. Lângă limita de proprietate se va monta un cămin apometru echipat cu aparat de măsură. Bransamentul de apă din PE-HD 100, Pn 6, Dn 63mm.

În cazul în care debitul de incendiu nu se asigură prin avizul CA Arad se vor prevedea lucrări suplimentare de înmagazinare și pompare pentru debitele de incendiu neasigurate.

Din avizul de amplasament emis de CA Arad nr. 3886/19.05.06 rezultă că sub amplasament nu există rețele subterane de apă și canalizare.

În cazul depistării acestora în timpul execuției obiectului acestea se vor devia conform aviz CA Arad solicitat prin grija beneficiarului.

Debitul de apă pentru consum curent estimat va fi de 1,12 l/sec.

4.9.2. Racord menajer și pluvial

Apele menajere și pluviale rezultate de la obiectivul propus vor fi canalizate gravitațional spre colectoarele menajere și pluviale existente pe str. Episcopiei. Racordarea se va realiza prin tuburi PVC pentru canalizări exterioare pozate pe un pat de nisip de 20cm grosime. Racordul canal menajer și pluvial va fi din PVC 110, 200 și 250 mm

La orice schimbare de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare executate conform STAS 2448/73. Ramele și capacele căminelor vor fi din fontă de tip IV.

În incintă, acolo unde este cazul, vor fi prevăzute rigole de colectare a apelor pluviale acoperite cu grătare de fontă carosabile.

Debitul menajer evacuat estimat va fi de 2,10 l/sec iar cel meteoric de 19,6 l/sec.

4.9.3. Alimentarea cu energie electrică

Se estimează, pentru noul obiectiv, un consum de energie electrică având următoarele caracteristici:

- putere instalată: $P_i = 350 \text{ kw}$
- factor de cerere: $K_c = 0,40$
- puterea de calcul: $P_c = 140 \text{ kw}$
- curentul de calcul: $I_c = 240 \text{ A}$

Alimentarea obiectivului se va realiza în conformitate cu prevederile din avizul Electrica.

4.9.4. Telecomunicații

Pentru telefonizarea noului obiectiv se propune realizarea unui racord telefonic de la cea mai apropiată cameră de tragere în conformitate cu prevederile avizului ROMTELECOM nr. 216/08.05.2006

Racordarea la instalațiile Tc interioare se va face prin firida de racord telefonic F.Tc.

4.9.5. Instalații termice

Obiectivul propus va fi alimentat cu agent termic pentru încălzire și apă caldă menajeră de la rețeaua orașenească de termoficare existentă pe str. Episcopiei, pe baza unui aviz de furnizare solicitat la SC CET SA Arad.

Dacă beneficiarul optează pentru producerea agentului termic pentru încălzire și a apei calde menajere într-o centrală termică proprie aceasta va fi dimensionată și echipată corespunzător. Centrala termică va funcționa pe combustibil gaze naturale de la rețeaua de distribuție a orașului existentă pe str. Episcopiei.

4.9.6. Alimentarea cu gaze naturale

În cazul asigurării agentului termic pentru încălzire și a preparării apei calde menajere în centrală termică proprie se propune ca și combustibil gazele naturale.

Pentru alimentarea cu gaze a obiectivului se propune următoarea soluție tehnică:

- un branșament de gaze naturale la rețeaua existentă pe str. Episcopiei; iar dacă este cazul extinderea rețelei de distribuție
- un post de reglare măsurare;
- o instalație de utilizare prin care gazele naturale sunt aduse din postul de reglare măsurare până la consumator.

4.10. Drumuri și sistematizare verticală

Sistematizarea verticală a terenului se propune la cota 110,00 NMN.

Lucrările de drumuri se referă la racordul auto necesar pentru parcajul subteran la carosabilul existent în str. Episcopiei.

În incinta proprietății se vor asigura circulații pietonale și amenajarea de spații verzi.

4.11. Măsuri de protecție a mediului construit și a mediului natural

Construcția propusă va fi dotată, conform destinației, cu instalații interioare de apă, canalizare, termice, electrice, ventilație, telefonie. Aceste instalații vor fi dimensionate conform standardelor și normativelor în vigoare precum și a prescripțiilor din caietele de sarcini.

Pentru asigurarea condițiilor de întreținere și exploatare se va crea un spațiu pentru colectarea resturilor menajere și evacuarea acestora în condițiile stabilite de reglementările în vigoare.

Vor fi respectate "Normele de igienă privind mediul de viață al populației" și de protecție a muncii în fazele de concepție, realizare, exploatare și postutilizare a construcției propuse.

Din punct de vedere arhitectural nu se afectează caracterul general al zonei. Construcția propusă, prin materiale folosite, aspect arhitectural, înălțime, detalii de arhitectură, se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate. Frontul străzii Episcopiei se va îmbunătăți atât prin aspect cât și prin conținut în mod considerabil.

5. CONCLUZII

După aprobarea PUD și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesară obținerii autorizației de construire.

Elaboratorul soluțiilor conținute în această documentație de urbanism consideră varianta I "bună" și varianta II „forte bună”, cu preferință pentru varianta II. Elaboratorul e sigur că aplicarea acestei variante va fi un succes atât pentru investitor cât și pentru municipalitate.

Întocmit:

Arhitectură-urbanism:	arh. Ioan HĂPRIAN
Instalații sanitare:	ing. Sorin RĂDUCANU
Instalații electrice:	ing. Ioan DEZNAN
Instalații termice:	ing. Roman SEBARCHIEVICI
Instalații gaze:	teh. Rodica SECIANSCHI
Drumuri, sistematizare verticală:	ing. Adrian PRAHOVEANU
Studiu geo:	ing. Ștefan IAȘCHEVICI

6. ANEXE

- Tema de proiectare
- Certificat de urbanism nr. 1607/21.06.2006
- Extras de carte funciară nr. 324/Arad
- Aviz nr. 173/DU/05.07.2006/DCCPNJ Arad
- Aviz de amplasament R.A. APĂ-CANAL ARAD nr.3886/19.05.2006
- Aviz ELECTRICA S.A. ARAD
- Acord S.N.Tc. ROMTELECOM ARAD nr. 216/08.05.2006
- Aviz de amplasament S.C. "CET" S.A. ARAD nr. 6800/17.05.2006
- Aviz S.C. „CET” S.A. ARAD nr. 1200/23.06.2006 /12.05.2006
- Aviz S.C. EON GAZ ROMANIA Sucursala Arad
- Aviz Grupul de Pompieri Vasile Goldiș Arad nr.590846/02.05.2006
- Aviz Inspectoratul de Protecție Civilă Arad nr. 475/26.04.2006
- Aviz DSP Arad nr. 887/03.07.2006
- Analiza geotehnică

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

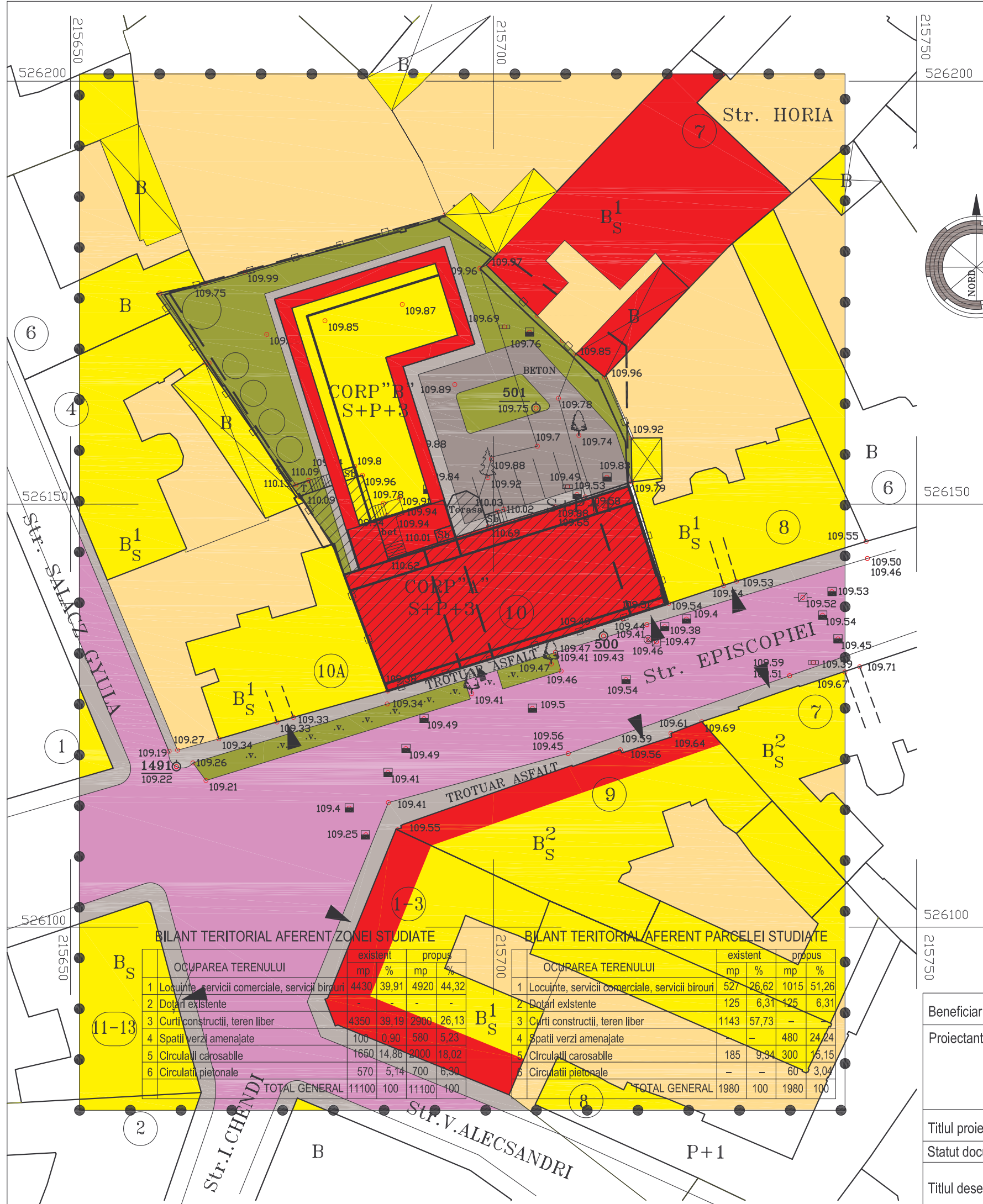
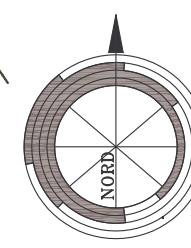
IMOBIL SERVICII SI LOCUINTE STR. EPISCOPIEI NR. 10

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - VARIANTA II



- LOCALIZAREA AMPLASAMENTULUI
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE CONFORM RIDICARE TOPOGRAFICA
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR EXISTENTE SI MENTINUTE
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR PROPUSE SPRE DEMOLARE
- CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR PROPUSE Ac = 1015mp ; Ad = 4498mp
- LOCUINTE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SI MENTINUTE
- FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SI MENTINUTE
- CLADIRE PROPUSA , IMOBIL SERVICII SI LOCUINTE, Ac=1015mp , Ad=4498mp
- SPATII VERZI AMENAJATE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- TROTUARE SI ALEI PIETONALE
- INCINTE, CURTI
- ACCES AUTO IN PARCAREA SUBTERANA
- ACESE LA CLADIRI

S teren cf. CF = 1980mp
 P.O.T. existent = 30,15% ; propus = 51,26%
 C.U.T. existent = 0,30 ; propus = 2,27
 U.T.R. nr. 2, subzona preponderent rezidentiala cf. P.U.G. Arad



BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE

OCUPAREA TERENULUI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
1 Locuinte, servicii comerciale, servicii birouri	4430	39,91	4920	44,32
2 Dotari existente	-	-	-	-
3 Curti constructii, teren liber	4350	39,19	2900	26,13
4 Spatii verzi amenajate	100	0,90	580	5,23
5 Circulatii carosabile	1650	14,86	2000	18,02
6 Circulatii pietonale	570	5,14	700	6,30
TOTAL GENERAL	11100	100	11100	100

BILANT TERITORIAL AFERENT PARCELEI STUDIATE

OCUPAREA TERENULUI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
1 Locuinte, servicii comerciale, servicii birouri	527	26,62	1015	51,26
2 Dotari existente	125	6,31	125	6,31
3 Curti constructii, teren liber	1143	57,73	-	-
4 Spatii verzi amenajate	-	-	480	24,24
5 Circulatii carosabile	185	9,34	300	15,15
6 Circulatii pietonale	-	-	60	3,04
TOTAL GENERAL	1980	100	1980	100

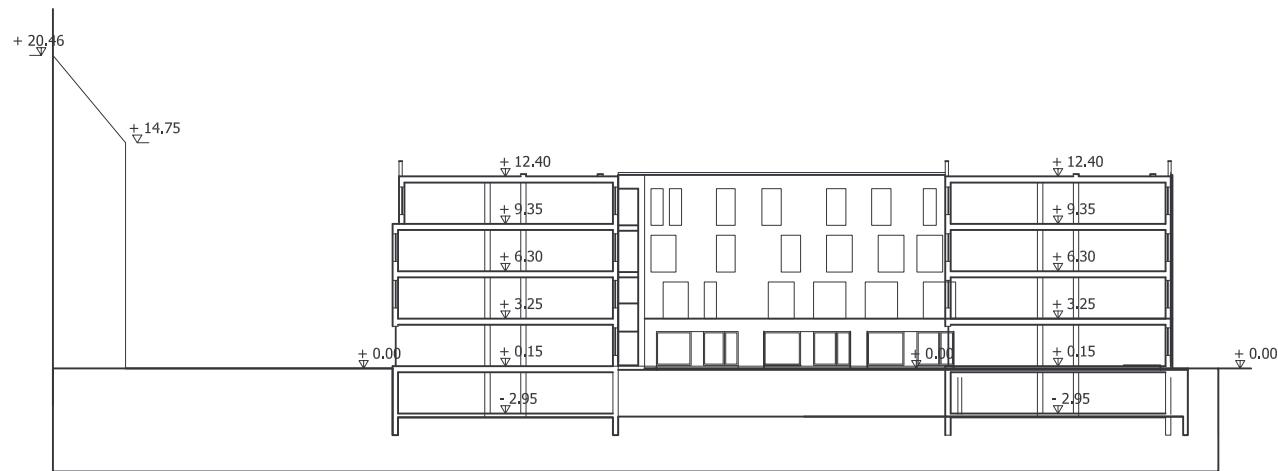
Beneficiar:	S.C. BUILDINGS DEVELOPMENT S.R.L. STR. SALONTEI NR. 27 ARAD						
Proiectant:	PROIECT ARAD S.A. ARHITECTURA & INGINERIE COD RC ARAD - J/02/304/1991 COD FISCAL - R 1687590 310133 ARAD - ROMANIA, Ird. DECEBAL NR. 2 tel.: +40-(0)257-280.286 e-mail: proiect@next.ro	Sef proiect	arh. HAPRIAN I.				
		Arhitectura	arh. HAPRIAN I.				
		Verificat	arh. CUZNETOV M.				
		Avizat	ing. LUCA A.				
Titlul proiectului:	IMOBIL SERVICII SI LOCUINTE STR. EPISCOPIEI NR. 10 ARAD			Obiect:			
Statut document:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU			Specialitatea:	Arhitectura		
Titlul desenului:	REGLEMENTARI URBANISTICE VARIANTA II	Data:	Scara:	Desen nr.:	Plansa nr.:	Faza:	Proiect nr.:
		iun. 2006	1: 500	04A	-	P.U.D.	38 003




DESFASURARE STR. EPISCOPIEI INTRE STRADA SALACZ GYULA SI STRADA HORIA
SITUATIA EXISTENTA



DESFASURARE STR. EPISCOPIEI INTRE STRADA SALACZ GYULA SI STRADA HORIA
SITUATIA PROPUA



SECTIUNE A - A

Beneficiar:	S.C. BUILDINGS DEVELOPMENT S.R.L. STR. SALONTEI NR. 27 ARAD					
Proiectant:	 PROIECT ARAD S.A. ARHTECTURA & INGINERIE COD RC ARAD - J/02/304/1991 COD FISCAL - R 1687590 310133 ARAD - ROMANIA, bd. DECEBAL NR. 2 tel.: +40-(0)257-280.286 e-mail: proiect@inext.ro	Sef proiect	arh. HAPRIAN I.			
		Arhitectura	arh. HAPRIAN I.			
		Verificat	arh. CUZNETOV M.			
		Avizat	ing. LUCA A.			
Titlul proiectului:	IMOBIL SERVICII SI LOUINTE STR. EPISCOPIEI NR. 10 ARAD				Obiect:	
Statut document:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU				Specialitatea:	Arhitectura
Titlul desenului:	REGLEMENTARI URBANISTICE VARIANTA II - DESFASURARI	Data:	Scara:	Desen nr.:	Plansa nr.:	Faza:
		iun. 2006	1: 500	05A	-	P.U.D.