

ARAD: b-dul Revolutiei, nr 62
COD FISCAL: R 182 31 806
I.R.C. J02 / 2216 / 19.12.2005
Cont: RO 63 BTRL 0020 1202 269024 XX
Banca: TRANSILVANIA
tel: 0257-213.229, 0722-788.790
mail: gammaplus@radstnk.ro



Denumire proiect: **CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI CU SHOWROOM**

Amplasament: ARAD, str. N. Titulescu, FN
Beneficiar: s.c. SERGIO-GIANINA s.r.l.

Contract nr.: 06/ 2006
Faza: P.U.D.
Data: februarie - 2006

FOAIE DE CAPAT

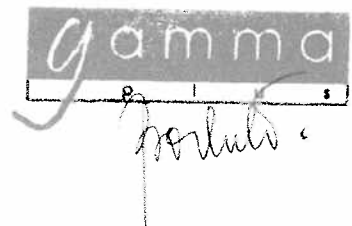
PROIECT NR.: 6/2006

Faza: P.U.D.

6/2006

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU SHOWROOM**
ARAD, str.N. TITULESCU

CONȚINUT VOLUM: Plan Urbanistic de Detaliu

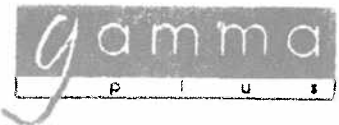


FISA DE RESPONSABILITATI

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

ȘEF PROIECT: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ

Prohuli.



2. COLECTIV DE ELABORARE:

ARHITECTURA: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ
INSTALAȚII SANITARE: ing. Cristina PANTEA
INSTALAȚII ELECTRICE:
INSTALAȚII GAZE:

Prohuli.

3. EDITARE:

TEHNOREDACTARE: tehn. Carmen MÜLLER

BORDEROU PIESE SCRISE

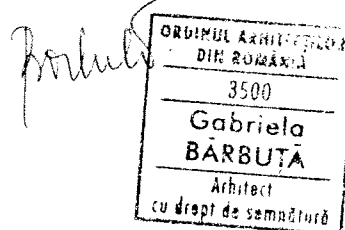
A. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

I	FOAIE DE CAPĂT	1
II	FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI.....	2
III	BORDEROU PIESE SCRISE.....	3
IV	BORDEROU PIESE DESENATE.....	4
V	MEMORIU GENERAL	5
	1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	5
	2. OBIECTUL STUDIULUI.....	5
	3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE	5
	4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	5
	5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI.....	7
	6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	8
	7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL	11
	8. OBSERVAȚII, CONCLUZII:	11
VI	ANEXE:	
	1. ANEXA NR. 1 - CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2075/09-AUG.2005	
	2. ANEXA NR. 2 - CARTE FUNCİARĂ - COPIE	
	3. ANEXA NR. 3 - CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE	

B. LISTA CU AVIZE ȘI ACORDURI PRELABILE ANEXATE ÎN COPIE

1. AVIZ- P.S.I.
2. AVIZ- APĂRARE CIVILĂ
3. AVIZ -SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

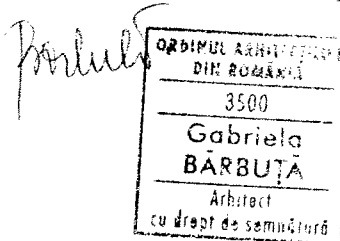
Întocmit: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ



BORDEROU NISE DEBENATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI ÎNCADRARE ÎN ZONĂ..... A - 01
1. POZE - SITUAȚIA EXISTENTĂ A - 01'
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE..... A - 02
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ..... A - 03

Întocmit: arh. **Gabriela BĂRBUȚĂ**



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU SHOWROOM**
ARAD, str.N.TITULESCU, FN
- Număr proiect: 6/2006
- Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: s.c. SERGIO GIANINA s.r.l.
- Proiectant: s.c. **gamma plus** s.r.l.

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. SERGIO GIANINA S.R.L. ARAD.
Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 2075 din 09.08.2005 eliberat de Primăria Municipiului Arad (anexa nr. 1 la memoriul general).

S.C. SERGIO GIANINA S.R.L. Arad este amplasat în jud. ARAD, str.N. TITULESCU actuala destinație fiind zona de spațiu verde, având o suprafață de 2.143,00 mp.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - clădire de birouri cu showroom
- b) racorduri la rețelele tehnico - edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforma carosabilă cu locurile de parcare și racordul la drumul public existent;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi

3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, U.T.R. nr.30 aprobat cu hotărârea Consiliului local Municipal. Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HGR 525 / 1995 privind parcare și gararea mașinilor cât și a acceselor necesare.

Conform Regulamentului PUG, prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Existente: dominant zonă spațiu verde;
- Funcțiuni propuse: clădire de birouri cu showroom.
- Funcțiuni complementare admise ale zonei - spații verzi, trotuare de incintă, alei și parcări;

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Terenul este amplasat într-o zonă de teren viran.
Terenul proprietate are amplasat pe el zonă verde.

4.2. Analiza fondului construit existent

- Zonă verde

Sc = 2.143,00 mp.

4.4. Căile de comunicație

În perimetrul zonei sunt cuprinse următoarele străzi publice:

1. La N-Vest - str. Dr. Cornel Radu
2. La Est - strada N. TITULESCU

Terenul - are posibilități de acces pietonal și carosabil.
- este liber de sarcini.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă

Beneficiarul solicită următoarele lucrări:

- construire clădire de birouri cu showroom
- spații verzi amenajate
- parări
- alei și trotuare de incintă

5.2. Propuneri de organizare a terenului

5.2.1. Urbanism – arhitectură

Beneficiarul solicită construire clădire de birouri cu showroom.

Suprafața de teren aferentă propunerii de construire a clădirii de birouri, va avea în final 2.143,00 mp.

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

- a) Se realizează sistematizarea verticală a terenului natural de pe amplasament;
- b) Se realizează platforma carosabilă de acces care se racordează la drumul public existent;
- c) Se realizează construirea clădirii de birouri, amenajările exterioare la nivelul terenului sistematizat;

■ 1. Construcțiile propuse:

- | | | |
|---|----------------------------------|----------------------|
| 1 | suprafața construită la sol | ■ 180,00 mp. |
| 2 | suprafața construită desfășurată | ■ 720,00 mp. |
| 3 | funcțional: | – clădire de birouri |
| 4 | sistemul constructiv | |
| | □ structură | – cadre beton armat |
| | □ închideri exterioare | – zidărie |
| | □ compartimentări interioare: | – zidărie |
| | □ șarpanta: | – metalică |
| | □ învelitoare: | – tabla cutată |

■ 1. Prestări servicii

■ 180,00 mp.

■ 2. Trotuare, carosabil, alei betonate, parări

■ 930,50 mp.

■ 3. Zonă verde:

■ 1.032,50 mp.

5.3. Regimul de înălțime :

Regimul de înălțime al investiției

– P+2

înălțimea totală H_{max}.

≈ 13,00 m.

5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor :

5.4.1. Alinierea terenului :

Se vor respecta aliniamentele stradale.

5.4.2. Alinierea construcțiilor :

– având o retragere de la frontul stradal de

12,00 m.

5.5. Modul de utilizare a terenului :

Folosința principală propusă este construire clădire de birouri cu showroom.

De asemenea se propun spații pentru prestări servicii pentru a valorifica terenul?

5.6. Bilanț teritorial al suprafeței de teren aferente investiției :

ÎNAINTE DE EXTINDERE :

- | | | |
|---|------------------------|----------------|
| 1 | suprafața terenului | – 2.143,00 mp. |
| 2 | suprafața construită = | 0,00 mp. |
| 3 | POT existent = 0% | |

4 CUT existent = 0

DUPĂ EXTINDERE:

5 suprafața terenului	2.143,00 mp.
6 suprafața construită =	180,00 mp.
7 suprafața desfășurată =	720,00 mp.
8 POT propus	min. 8% - max. 40 %
9 CUT propus	min. 0,33 - max. 1,23

5.7. Regimul juridic al terenurilor :

- Terenul solicitat pentru construcție, are destinația actuală și stabilită prin P.U.G.: clădire de birouri cu showroom aparținând domeniului privat.

7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL :

7.1. 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 Salubritatea, pentru asigurarea evacuării acestor deșeurii.

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

7.2. Aspectul exterior al construcției și amenajări exterioare

Clădirile vor avea finisaje superioare: acoperiș șarpantă – metalică, închideri din zidărie, placcje gresie și parchet la pardoseli, cu o arhitectură specifică zonei.

7.3. Protecția mediului natural

Prin măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal dotat cu separator de nisip
- canalizare menajeră și pluvială
- zonă de plantație de protecție.

8. OBSERVAȚII, CONCLUZII :

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism

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

- Ordinul M.L.P.A.T.37/N/08.06.2000;

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, va trece la fazele P.T. – D.E. de proiectare.

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului S.C. SERGIO GIANINA S.R.L..

Întocmit: arh. **Gabriela BĂRBUTĂ**

