

Hr. 407/12.11.2007

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2007

privind aprobarea „Planului Urbanistic de Detaliu „Spațiu de depozitare și comercializare materiale de construcții”, str.Pădurii nr. 55, beneficiar Bradea Gavril Gheorghe, proiect nr. 17/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr.67.819 din 09.11.2007 ;

-raportul nr. ad.67.819 din 09.11.2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Spațiu de depozitare și comercializare materiale de construcții”, str.Pădurii nr. 55, beneficiar Bradea Gavril Gheorghe, proiect nr. 17/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL;

-rapoartele Comisiilor de specialitate;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată , 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 (5) lit.”c” și art. 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată , adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Spațiu de depozitare și comercializare materiale de construcții”, str.Pădurii nr. 55, beneficiar Bradea Gavril Gheorghe, proiect nr. 17/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Art.2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, domnul Bradea Gavril Gheorghe și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Spațiu de depozitare și comercializare materiale de construcții”, str.Pădurii nr. 55, beneficiar Bradea Gavril Gheorghe, proiect nr. 17/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3468/2006 au fost îndeplinite în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad și a faptului că, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Spațiu de depozitare și comercializare materiale de construcții”, str.Pădurii nr.55, beneficiar Bradea Gavril Gheorghe, proiect nr.17/2006, elaborat de SC PRO URBAN SRL.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
Serviciul Construcției și Urbanism
Nr . ad.67.819 din 09.11.2007.

RAPORT

Denumire proiect: Spațiu de depozitare și comercializare materiale de construcții

Adresa : Str. Pădurii nr.55

Beneficiar: Bradea Gavril Gheorghe

Proiect nr.: 17/2006

Elaborat: SC PRO URBAN SRL

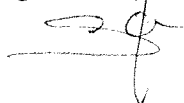
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.3468/2006, privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu/Planului urbanistic zonal/indicativ GM 009-2000 /GM010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind **transparența** decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională

Arhitect Șef
Ing. Irina Șterț



Șef Serviciu
Ing. Mirela Szasz





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT	: P.U.D. CONSTRUIRE SPATIU DE DEPOZITARE SI COMERCIALIZARE MATERIALE DE CONSTRUCTII ARAD, Str. PADURII nr. 55
BENEFICIAR	: BRADEA GAVRIL GHEORGHE ARAD, Str. Mioritei bl. 141, sc. B, ap. 3
PROIECT Nr.	: 17/2006
FAZA	: P.U.D.
PROIECTANT	: S.C. PRO URBAN S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unui spatiu de depozitare si comercializare materiale de constructii, pe terenul din intravilanul Municipiului Arad, pe strada Padurii, la nr. 55, teren proprietate privata a familiei Bradea Gavril.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirii
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Beneficiarul doreste construirea unui spatiu de depozitare si comercializare materiale de constructii si amenajarile aferente.

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ : G M 009-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborat– de S.C. PROIECT S.A., Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, pusa la dispozitie de catre beneficiar si elaborat de S.C. TOPO SERVICE S.R.L. Arad.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus –Spatiu de depozitare si comercializare materiale de constructii S+P+2, este situat in intravilanul municipiului Arad, strada Padurii, nr. 55.

In partea de nord, terenul se invecineaza cu un teren pe care este construit CONSTRUCTION HAUSE, proprietate privata, in partea de est se invecineaza cu zona de locuit, proprietate privata, , in partea de sud se invecineaza cu alta proprietate particulara apartinand firmei INFOTON, iar in partea de vest cu domeniul public strada Padurii. Prin acest P.U.D., se va asigura amplasarea obiectivului si amenajarile necesare unei bune functionari.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirea propusa precum si locuri de parcare .

Se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se va tine seama de zona verde existenta care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

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

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$

- stratificatia terenului: - umplutura 0,80 m
- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,50 m
- complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie, pana la adancimea de 5,00 m.
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,20 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel actual teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Spatiu de depozitare si comercializare materiale de constructii S+P+2, este situat in intravilanul municipiului Arad, strada Padurii nr. 55.

In partea de nord, terenul se invecineaza cu un teren pe care este construit CONSTRUCTION HAUSE, proprietate privata, in partea de est se invecineaza cu zona de locuit, proprietate privata, , in partea de sud se invecineaza cu alta proprietate particulara apartinand firmei INFOTON, iar in partea de vest cu domeniul public strada Padurii. Prin acest P.U.D., se va asigura amplasarea obiectivului si amenajarile necesare unei bune functionari.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.D. se face din strada Padurii.

Conform Extrasului C. F. Nr. 2323, suprafata terenului este de 547 mp si este in proprietatea familiei Bradea Gavril si este teren intravilan cu casa.

Pe terenul din incinta de pe strad Padurii, exista o cladire parter.

Terenul propus pentru construirea obiectivului este teren plat fara denivelari importante cu constructii..

In incinta

Steren	=	547,00 mp
S loc.	=	100,28 mp
S circ.	=	11,00 mp
S z.verde	=	435,72 mp
P.O.T.	=	18,33 %
C.U.T.	=	0,18

Regimul juridic

In plansa nr. 04, Obiective de utilitate publica, sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Zona studiata are o suprafata de 862,00 mp, din care :

- 315,00 mp apartin domeniului public al primariei;
- 547,00 mp constituie proprietate privata.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca investitia este teren proprietate privata a Domnului Bradea si este in suprafata de 547,00 mp.

Analiza geotehnica

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

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.
- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificatia terenului: - umplutura 0,80 m
- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,50 m

- complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie, pana la adancimea de 5,00 m.
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,20 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel actual teren.
Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata exista o cladire, care se va demola.pentru a se putea construii obiectivul propus prin prezenta documentatie.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile, in incinta obiectivului care trece pe terenul care face obiectul acestui P.U.D., o conducta de O 100 azbo la 6,00 m de limita de proprietate si o conducta de O 300 azbo la o distanta de 9,00 m de limita de incinta, pe strada Padurii. Cladirea existenta este racordata la retea de alimentare cu apa.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare unitara la 14,00 m de limita de incinta pe strada Padurii, in partea de vest a amplasamentului. Cladirea existenta este racordata la retea de canalizare.

Canalizarea pluviala

Surgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti.

Alimentarea cu caldura

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

Reteaua de gaz este pe strada Padurii, retea la care este racordata si si cladirea existenta.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea LES 0,4 kv, pe strada Padurii, la care este racordata cladirea existenta.

Telecomunicatii

In zona studiata exista canalizatie Tc pe strada Padurii.

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz in partea de vest a amplasamentului, pe strada Padurii, retea la care cladirile existente sunt racordate.

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

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

Beneficiarul doreste sa construiasca o Spatiu de depozitare si comercializare materiale de constructii S+P+2, a carui activitate se va desfasura pe suprafata incintei de pe strada Padurii.

Regim de inaltime S+P+2

Pentru a putea fi construit obiectivul propus este necesar sa se demoleze cladirea de pe strada Padurii.

Constructia propusa prin prezenta documentatie va fi amplasata la limita de incinta a strazii Padurii.

Cladirea propusa va avea :

- spatii de depozitare si comercializare materiale de constructii, a carui activitate se va desfasura, la subsol, partial la parter (in partea de vest a cladirii, la frontul stradal de pe strada Padurii). La parterul cladirii propuse s-a prevazut un spatiu de parcare pentru cinci masini, spatiu lasat liber la parterul cladirii (5 travei).
- In partea dinspre strada Padurii vor fi amenajate si birourile firmei.
- Cladirea va fi realizata pe o structura pe cadre, cu suprafata vitrata spre strada Padurii.
- $S_c = 311,26$ mp, $S_d = 933,78$ mp

In incinta:

Steren = 547,00 mp

S c constr. = 311,26 mp

Szona verde = 40,00 mp

Scirc. = 195,74 mp

P.O.T = 56,90 %

C.U.T. = 1,71

Prin acest P.U.D. se propun urmatoorii coeficienti maximi:

P.O.T = 70,00 %

C.U.T. = 2,10

Accesul carosabil in incinta se va face din strada Padurii. La propunerile facute pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiective, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere functiunea obiectivului..

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 108,46 pe carosabilul de pe strada Padurii, si 108,34 in centrul amplasamentului obiectivului propus.

Sistematizare verticala.

Se va aduce terenul la acela nivel.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus prin prezentul proiect se va realiza prin racordul existent la retea de alimentare cu apa in incinta, la cladirea existenta.

Conform normativ I 9 – 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului sunt necesari hidranti, cladirea avand peste 600 mp arie construita si avand in vedere si activitatea care se desfasoara in incinta.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10 l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor folosi hidranti subterani O 100 mm, amplasati pe reseaua existenta in zona.

Conform Normativ 19 – 94. articol 14.156, conductele pe care se amplaseaza hidrantii de incendiu O 100 mm, trebuie sa aiba diametru de 150 mm. Astfel reseaua inelara propusa in zona studiata, va avea diametrul de 150 mm sau PE O 160 mm.

Contorizarea consumului de apa se va rezolva prin contoare montate in caminul de apometru montat in incinta.

Canalizare menajera

Apel uzate menajere vor fi colectate si evacuate la reseaua de canalizare din zona. Racordul este existent.

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite vor fi colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial din incinta si dirijata spre canalizarea pluviala de pe strada Padurii..

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

Organizarea circulatiei

Drumuri

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

Structura sistemului propus pentru acces carosabil este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundatie :
- Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Parcajele

Avand in vedere profilul activitatii obiectivului propus au fost prevazute platforme de parcare atat pentru salariati cat si pentru clienti, 2 locuri de parcare in partea de est a amplasamentului, in curte si 5 locuri de parcare la parterul cladirii propuse. 3 locuri de parcare.

Spatii verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea in incinta a unor zone verzi, care reprezinta 7,32 %, din total incinta.

Criteii. Compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.

Alimentarea cu caldura

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

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea propusa va beneficia de reseaua de energie electrica de joasa tensiune, existenta deja in zona,. retea la care este racordata cladirea este existenta.

Telecomunicatii

Este necesara racordarea noii cladiri la reseaua telefonica care exista in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a cladirii propuse este suficient sa se foloseasca de racordul de alimentare cu gaze existent in incinta.

Gospodarie comunala

Se propune ca la fiecare lot sa fie amenajata o platforma pentru depozitarea in pubele a deseurilor menajere, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
0	ZONA DE LOCUIT	100,28	18,33	-	-
1	ZONA DE DOTARI SI PRESTARI SERVICII	-	-	311,26	56,90
2	SPATII VERZI - neamenajate - amenajate	435,72	79,66	40,00	7,32

3	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	11,00	2,01	195,74	35,78
4	TOTAL GENERAL	547,00	100,00	547,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de dotari ocupa o suprafata reprezentand 56,90 % din total suprafata incinta, zona de spatii verzi care reprezinta 7,32 %, iar circulatiile ocupa 35,78 % din total incinta, aceasta reprezentand atat suprafata carosabila cat si platformele de parcare.

5 Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza frontul strazii Padurii si se creaza locuri de munca .

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse, aceste cladiri vor inobila fondul construit al strazii.

In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la fridele cladirilor.Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului construit al strazii Padurii, si contribuie la valotificarea zonei.

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

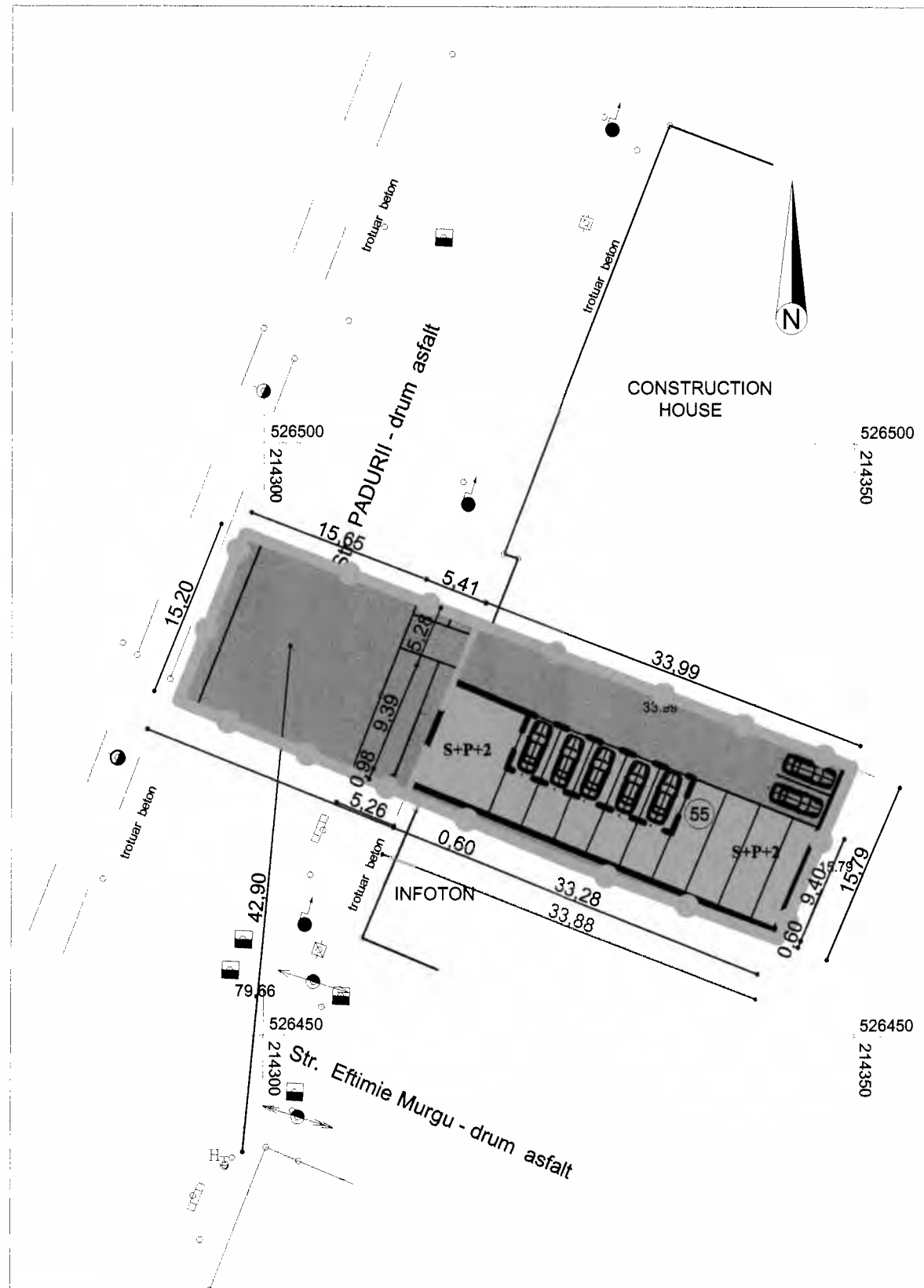


PLAN DE INCADRARE IN ZONA



LEGENDA:

- stalp de joasa tensiune
- punct statie
- stalp de inalta tensiune
- ax linie tramvai
- rigola
- hidrant
- camin
- chislig gaz
- lampadar
- stalp tramvai

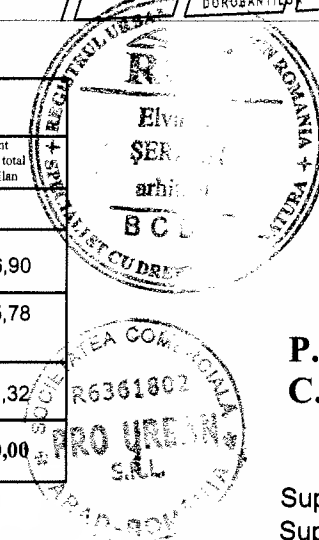


LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA
- CLADIRE PROPUSA
- ZONA VERDE
- CIRCULATII CAROSABILE
- BIROURI, DEPOZITARE SI COMERCIALIZARE MATERIALE DE CONSTRUCTII

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafața (ha)	Procent % din total intravilan
ZONA LOCUINȚE	100,28	18,33		
UNITĂȚI COMERCIALE ȘI DEPOZITE			311,26	56,90
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT, DIN CARE:	11,00	2,01	195,74	35,78
SPATII VERZI SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	435,72		40,00	7,32
TOTAL INTRAVILAN	547,00	100,00	547,00	100,00



P.O.T. max.= 70,00%
C.U.T. max= 2,80

Suprafata conform CF. S= 547 mp
Suprafata din masuratori S= 535 mp

PRO URBAN S.R.L.		Beneficiar: BRADEA GHEORGHE și BRADEA SABINA ARAD, Str. Padurii nr.55		P.U.D
arhitectura, urbanism, design		CONSTRUIRE SPATIU DE DEPOZITARE SI COMERCIALIZARE MATERIALE DE CONSTRUCTII Arad, str. Padurii nr.55		
Director	Arh.Șerban Elvira		1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE
Sef proiect	Arh.Șerban Elvira			
Proiectat	Arh.Șerban Elvira			
Desenat	Terek Irina			
				Pr. 17 Pl. 02 An 2007