

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu, Construire cladire comerciala S+P+2E+M** amplasata in Arad, strada Stefan Luchian nr.16 ,beneficiar S.C.Filip D Impex S.R.L.,proiect nr. 106/2006 elaborat de SC Stacons SRL , arh .R.A.R. Ioan Darida.

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.12181 din _____ 2007 ;

-raportul nr.ad.12181 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „**Construire cladire comerciala S+P+2E+M** „,amplasata in Arad , strada Stefan Luchian nr.16 , beneficiar SC FILIP D IMPEX SRL proiect nr. 106/2006 elaborat de S.C. STACONS SRL ;

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile 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 alin. (5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu –**Construire cladire comerciala S+P+2E+M,amplasata in Arad ,strada Stefan Luchian nr.16** , elaborat de S.C. STACONS S.R.L. , proiect nr. 106 /2006, arhitect RUR Ioan Darida ,conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC FILIP D IMPEX SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.ad. 12181/Ao/ _____ 2007

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire cladire comerciala S+P+2E+M „, amplasata in Arad, strada Stefan Luchian,nr.16 ,beneficiar SC Filip D Impex S.R.L. Arad, reprezentata prin Filip Cristina cu domiciliul in Arad, strada Malin , nr.21, proiect nr.106/2006 elaborat de SC STACONS SRL,arhitect R.A.R. Darida Ioan .

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3054/2006 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „, Construire cladire comerciala S+P+2E+M ”,amplasata in Arad, strada Stefan Luchian nr.16 , beneficiar S.C.Filip D Impex S.R.L.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr. Ad.12181 /Ao/ din _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea documentatiei de urbanism P.U.D. –Construire cladire comerciala S+P+2E+M , amplasata in Arad, strada Stefan Luchian nr.16 , beneficiar S.C.FILIP D IMPEX SRL .

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de Urbanism nr.3054/2006 emis de Primaria Municipiului Arad .

Cladirea comerciala S+P+2E+M se propune a fi amplasata conform cerintei beneficiarului ,in Arad, pe strada Stefan Luchian, nr.16 , imobil inscris in C.F. nr. 11663 Arad , nr.top.parcela 3909/26/1 intravilan cu casa in suprafata de 388 mp .

Cladirea comerciala va cuprinde urmatoarele nivele

- 1.subsol tehnic amenajabil cu 4 parcaje, rampe ,anexe,etc.
- 2.parter-intrare cu scara la etaj, hol, spatii comerciale + anexe
- 3.etaje -spatii comerciale diverse, acces, scara , ascensor, punct alimentar, grupuri sociale, birouri, depozit de mana,etc.
- 4.mansarda - locuinta de serviciu + birouri firma.

Cladirea comerciala propusa va avea regimul de inaltime S+P+2E+M
Pot propus =75 % , CUT propus = 3,75 .

Echiparea tehnico edilitara

Alimentare cu apa -existent

Canalizare menajera -existent, se propune un racord de 200 mm pentru asigurarea eliminarii apelor menajere

Alimentarea cu energie electrica –existent

Instalatii termice, alimentare cu gaze.

Pe strada exista retea de termoficare apartinand sistemului orasenesc -CET si exista retea de joasa presiune de gaze naturale

Realizarea cladirii preconizate va avea un efect pozitiv la nivelul micro si macrozonal, caci va dispere o cladire modesta si se va construi o cladire noua, ampla, apare in zona o noua dotare, se creaza 15-18 locuri noi de munca.

Față de cele de mai sus :

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire cladire comerciala S+P+2E+M,,amplasata in Arad, strada Stefan Luchian ,nr.16 , beneficiar SC FILIP D IMPEX SRL , proiect nr. 106/2006 elaborat de SC STACONS SRL, specialist cu drept de semnatura R.U.R -arh.Ioan Darida care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare.

ARHITECT ȘEF

Ing. Irina Stertl

SEF SERVICIU

Ing.Mirela Szasz



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității

Instituție Certificată ISO 9001:2000



The International
Certification Network

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: CLĂDIRE COMERCIALĂ S+P+2E+M

Beneficiar: **SC FILIP D IMPEX SRL**

Proiectant: SC STACONS SRL

Proiect nr. : 106 / 2006

Faza: PUD

Conținut volum: - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- CAIET DE SARCINI

2006

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 2/13
	MP -106 / 2006	

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

DIRECTOR

Dipl. Ing. Dorin STANCA

ȘEF PROIECT

Dipl. Arh. Ioan DARIDA

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. Arh. Ioan DARIDA
RUR C, D, E.

- Arhitectură:

Dipl. Arh. Dorian BALOGH
TNA 0607

- Rezistența:

Dipl. ing. Dorin STANCA

- Instalații:

Dipl. ing. Cristina PANTEA

- Studiu Geo

SC Atelier A SRL

- Topo:

SC Terra Internațional SRL

Întocmit,
Dipl. Arh. Ioan DARIDA

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 3/13
	MP -106 / 2006	

CUPRINS

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. CUPRINS

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

1. Memoriu general

- 1.1. Elemente de recunoaștere a investiției
- 1.2. Obiectul studiului
- 1.3. Referire la studii anterioare
- 1.4. Analiza situației existente
- 1.5. Stabilirea modului de organizare urbanistică
- 1.6. Echiparea tehnico – edilitară
- 1.7. Măsuri de protecția mediului

2. Caiet de sarcini

- 2.1. Lista categorii de lucrări
- 2.2. Sarcini de realizare, administrare, întreținere

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Plan încadrare în localitate – municipiul Arad | refolosită |
| 2. Plan de situație – anexă la Certificatul de urbanism | 106 / 2006 / 01 |
| 3. Plan de situație – situația existentă, 1:500 | 106 / 2006 / 02 A |
| 4. Plan de situație – propuneri urbanistice | 106 / 2006 / 03 A |
| 5. Plan de situație – reglementări și servituți | 106 / 2006 / 04 A |
| 6. Plan de situație – echipare tehnico – edilitară | 106 / 2006 / 01 ED |

C. LISTA AVIZELOR ȘI ACORDURILOR PREALABILE ANEXATE ÎN COPIE

- 1. CERTIFICAT DE URBANISM, NR. 3054/16.11.2006
- 2. Extras CF teren nr. 3909 / 26.11.2006
- 3. Aviz SĂNĂTATEA POPULAȚIEI, nr.1860/14.11.2005
- 4. Aviz P.S.I. nr. 591244/18.12.2006

Întocmit:
Arh. Ioan DARIDA

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 4/13
	MP -106 / 2006	

MEMORIU GENERAL

1. Elementele de recunoaștere a investiției

- Denumire: **Construire clădire comercială S+P+2E+M**
- Amplasament: Arad, str. Ștefan Luchian. Nr. 16
- Număr proiect: **106 / 2006.**
- Faza proiectare: **P.U.D.**
- Beneficiar: **SC FILIP D IMPEX SRL**
- Proiectant : **SC STACONS SRL 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 str. Ștefan Luchian, nr.16, a unei clădiri cu destinație comercială.

Pe acest teren se propune, conform CU nr. 3057/16.11.2006 amplasarea acestor construcții; terenul este în prezent ocupat cu o clădire P și anexe (Ac = 149,7 mp, cu funcțiunea de locuire. Zona studiată are 2360 mp, incinta cu propuneri 388 mp, conform CF) proprietatea beneficiarului și pe el se propun obiective ce nu afectează sau modifică statutul juridic al terenului.

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 cartierul A. Vlaicu, s-a analizat:

- Prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Arad și regulamentul de urbanism aferent (ambele aprobate prin HCLM) teren cuprins în UTR 19. Precizăm că în zonă nu au mai fost elaborate și aprobate și alte documentații PUD de peste 25 ani când a fost „finalizată” zona de blocuri Fortuna din Cl. A. Vlaicu:

- SF + PT – Reabilitare Zona Fortuna.

4. Analiza situației existente

4.1. Folosința terenului:

Clădirea comercială S+P+2E+M se propune conform cerinței beneficiarului, pe str. Ștefan Luchian. Nr. 16, stradă orientată N-S, între Cl. A. Vlaicu și str. Poetului, pe la jumătatea străzii, pe latura estică a acesteia.

Pe acest teren – amplasat într-un patou de clădiri P – P+4 delimitat:

- N - casa nr. 18, locuință P,
- E – bloc B 14, P+4
- S –casa nr. 14, locuință P.
- V - str. Șt. Luchian (latura V cu locuințe P)

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 5/13
	MP –106 / 2006	

și având o o formă aproximativ de patrulater cu laturile de:

- 14,11 m la front (V),
- 27,08 m la N,
- 14,16 m la E,
- 27,50 la S (latura N și S flancată de clădiri sau gard).

se propune clădirea S+P+2E+M cu spații pentru activități comerciale (desfacere, spații, anexe, birouri, locuință, service, etc.) funcțiune conformă caracterului comercial preponderent al zonei Fortuna (la cca 80m Sud) practic centrul comercial al Cl. A. Vlaicu

Terenul are 388 mp conform CF, este relativ plat și lipsit de vegetație amplă. Deși zona studiată este amplă ~55 x 43m = 2365mp, propuneri se fac numai pentru acest teren.

4.2. Analiza fondului construit existent :

Fondul construit existent ce delimitează zona ce cuprinde amplasamentul are următoarele caracteristici :

V – clădiri locuințe P, frontul V al str. Șt. Luchian (12m lat) locuințe, modeste ca arhitectură,

E – bloc B 14, S + P + 4E, construit în anii '70,

N și S – case P , nr. 14 și 18(la frontul str. Șt. Luchian)

Celelalte case sunt similare cu cele de pe latura N; blocurile din frontul Cl. A. Vlaicu au P+6-8 E

Fronturile opuse ale pateului au aceeași caracteristică de neomogeneitate nivelitică P – P+4, stilistică, de calitate și valoare ce în esență caracterizează acest cartier cu case în majoritatea vechi de 50-70 ani degradate și cu clădiri noi, solide cu o arhitectură foarte variată, deseori neconformă cu cea specifică zonei.

În zona studiată nu sunt clădiri monumente de arhitectură. Ea poartă amprenta puternică perioadei :

- 1960 -1989 când s-au construit cartierul Cl. A. Vlaicu – blocuri P+4, P+8-10, ce adăpostesc peste 40.000 locuitori + grupuri disparate de locuințe P – P+1 menținute.

- de după '89, a privatizării "haotice", dar cu un efect favorabil pentru această zonă comercială

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 freatice.

Conform P100/92 amplasamentul este în zona seismică „D” (K1=0,16, Tc=1,0s) iar adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este -0,70, -0,80m.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE MP -106 / 2006	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 6/13
--	---	---

4.3.2. Stratificația terenului

- umplutură = 1,70m
- praf argilos cafeniu-gălbui până la -3,60
- compex nisipos cu pietriș și rar bolovănos cafeniu-gălbui saturat până la baza forajului = - 5,00

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal; la săparea fundațiilor pot apare 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 -1,60CTN; apa prezintă slabă agresivitate sulfatică și carbonică.

4.3.4. Concluzii și recomandări

- cota de fundare -2,50 la zone cu subsol iar pardoseala se va izola hidrofug;
- presiunea convețională de calcul este $P_{conv}=200Kpa$; 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.

După caă, se vor face dezveliri de fundații la clădirilor alăturate (conform L 50 / 1991 rep. Norme metodologice A2/b4).

4.4. Căile de comunicații

În perimetrul zonei studiate este cuprinsă o stradă publică care practic delimitează ansamblul la V – str. Ștefan Luchian, categoria III, sens unic, asfaltată, trotuare pe ambele laturi cu iluminat public.

Strada face practic legătura N-S între Cl. A. Vlaicu și str. Poetului (zona Brezoianu) fiind în același timp un acces major spre P-ța Fortuna, la Nord.

5. Stabilirea modului de organizare urbanistic .

5.1. Elemente de temă

5.1.1. *Determinarea configurației geometrice a terenului* necesar pentru amplasarea obiectivului solicitat: Clădire S+P+2E+M cu destinația de spații pentru activități comerciale, $A_c = 291$ mp, $A_d = 1455$ mp, cu arhitectură și finisaje specifice funcțiunii, inclusiv o „curte interioară” de 29 mp pentru agrementarea interiorului și asigurarea ventilației și iluminatului natural suplimentar față de laturile E și V.

Este studiat terenul disponibil de 388 în vederea asigurării amplasării convenabile și echilibrate a construcției. Clădirea este la front retrasă 0,6m latura N și S față de limita de proprietate, 2,5 medie față de latura E.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 7/13
	MP -106 / 2006	

5.1.2. *Lucrări de construcții propuse a fi executate.*

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

- demolarea clădirii existente,
- îndepărtarea stratului vegetal și a molozului,
- săpături pentru fundații continue sau izolate
- sprijiniri, cofrări, armari, turnare betoane în fundații
- turnări betoane în sâmburi, grinzi, plăci parter și etaj.
- zidărie de 37,5, 25, 12,5
- șarpante și învelitori
- tencuieli, zugrăveli, placaje
- montare tâmplărie interioară și exterioară
- instalații interioare – apa canal, electrice, telefonie
- centrală termică pe gaz pentru încălzire și ACM,
- reclame, iluminat exterior, mobilier urban,
- racordarea la utilitățile stradale există, ea se menține,
- sistematizare verticală, drumuri, alei
- plantații, gazon, etc.

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 – planuri, secțiuni, fațade și CU – construcțiile prezintă următoarele caracteristici:

Clădire comercială, S+P+2E+M, cu $A_c = 291$ mp, $A_d = 1455$ mp, din care 395 mp comerț la parter și etaj 1; birouri, anexe la etaj 2, locuință la mansardă, $V_c = 4500$ mc, cuprinzând pe nivele:

1. subsol tehnic amenajabil, cu 4 parcaje (HG 525/96, Anexa 5) rampă, anexe, etc
2. parter – intrare cu scara la etaj, hol, spații comerciale + anexe
3. etaje – spații comerciale diverse, acces, scară, ascensor, punct alimentar, grupuri sociale, birouri, deposit de mână, etc) toate conform NP 051/2001.
4. mansardă - locuință serviciu + birouri firmă.

5.1.4. *Rezistența și stabilitatea*

Calitativ și structural clădirea va fi conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor fi stabili definitiv la 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.

La clădire structura de rezistență este din cadre din b.a.+ umplutură din zidărie sprijinite pe fundații de beton. Placa de pardoseală, peste parter și etaje, grinzile, sâmburii sunt din b.a.; se asigură rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata existenței ei.

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

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 8/13
	MP -106 / 2006	

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în:

- Plantare vegetație medie și mare
- Gazon și rondouri cu flori
- Alei și trotuare dalate pentru acces și legături între clădiri
- Iluminat incintă și accese
- Mobilier specific pentru grădini.

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea cu sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în :

- o Categoria de importanță - redusă „C” HGR 766/97
- o Clasa de importanță – III – P 102/92
- o Zonă seismică de calcul D ($K_s=0,16$, $T_c=1,00$) P-100/92
- o Grad rezistență la foc - II. P -118 /99
- o Categoria pericol de incendiu –se normează după destinația concretă a spațiilor la Ac, inclusiv sarcina termică pe mp.

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

Clădirile preconizate nu constituie nici un pericol pentru:

- poluarea solului a apei căci toate instalațiile sanitare sunt racordate la utilitățile existente pe stradă; apele menajere se colectează și dirijează spre stația de epurare
- poluarea aerului căci instalația de încălzire este cu cazane omologate cu emisii sub limitele permise de normative; în clădiri 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 reparație. În timpul funcționării se produc numai deșeuri casnice –urbane-curente; 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:

Clădire S+P+2E+M la front

Statutul juridic nu se modifică; funcțiunile și caracteristicile sunt prezentate la cap.

5.1.2. – 5.1.6.

5.3. Regimul de înălțime

La construcțiile propuse, acesta este față de CTS

- cornișă +11,00 / coamă +15,80m

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele maxime ale construcțiilor față de limita incintei sunt:

E – 3,00 m medie V – 0,00 m

N – 0,60 m S – 0,60 m

Acestea rezultă din dorința de a asigura la clădire spațiu liber pe laterale, similar cu construcțiile noi deja existente în zonă

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 9/13
	MP -106 / 2006	

5.5. Modul de utilizare al terenului

Prin prezenta documentație, modul de ocupare al terenului, amplasarea și configurația construcțiilor 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.

Terenul total studiat în zonă este de 2360 mp, iar cel cu propuneri de clădiri este de 388 mp, iar indicii de utilizare a terenului conform MLPAT sunt:

$$POT = \frac{S_c}{S_t} \times 100$$

$$CUT = \frac{S_d}{S_t}$$

În zona studiată

POT exist = 31,08 %
POT propus = 36,54 %

CUT exist = 0,93
CUT propus = 1,44

iar în incinta cu propuneri

POT exist = 38,60 %
POT propus = 75,00 %

CUT exist = 0,4
CUT propus = 3,75

Conform reglementărilor stabilite prin Regulamentul de urbanism aferent PUG – UTR.19 POT max, CUTmax se stabilește prin documentația de urbanism

5.6. Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate

În conformitate cu prevederile proiectului rezultă:

Suprafața zonei studiate	2360 mp
Suprafața incintei cu propuneri	388 mp
din care :	
Construcția propusă	291 Ac
Spații verzi	97mp
Suprafața din zona studiată	
- dotări existente	0mp
- locuințe existente menținute	566 mp
- spații verzi neamenajate	
- spații verzi amenajate	132 mp
- drumuri, pietonale, platforme menținute	544 mp
- clădire nou propusă	291 mp
- platformă de aprovizionare propusă	21 mp

Aceste terenuri aparțin domeniului public al Municipiului Arad (drumuri, trotuare) și persoanelor fizice sau juridice proprietari ai locuințelor clădirilor.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Data 28. 11. 2006 Pag. 10/13
	MP -106 / 2006	

5.7. Tabel centralizator

Zona studiată

	existent	propus
POT	30,09 %	36,54 %
CUT	0,93	1,44

Incinta propusă

	existent	propus
POT	38,60 %	75,00%
CUT	0,4	3,75

Bilanț teritorial

Zonificare funcțională – zona studiată

	existent		propus	
Teren aferent	ha	%	ha	%
Dotări	0	0	0,0291	12,33
Locuințe	0,0710	30,08	0,0566	23,98
Spații verzi	0,0132	5,60	0,0224	9,49
Carosabile	0,0258	10,93	0,0258	10,93
Platforme, pietonale	0,0386	16,35	0,0407	17,24
Teren liber	0,0874	37,04	0,0614	26,03
Total general	0,2360	100	0,236	100

Bilanț teritorial

Zonificare funcțională – incintă

	existent		propus	
Teren aferent	mp	%	mp	%
Dotări	0	0	291	75,00
Locuințe	149	38,90	-	-
Spații verzi	61	15,92	97	25,00
Carosabile	18	4,70	-	-
Platforme, pietonale	-	-	-	-
Teren liber	135	40,48	-	-
Total general	388	100	388	100

5.8. Circulația terenurilor

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

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL
	MP -106 / 2006	Data 28. 11. 2006 Pag. 11/13

6. Echiparea tehnico edilitară

6.1. Alimentare cu apă

6.1.1. Existent

Pe str. Ștefan Lichian există rețea de apă Ø200.

6.1.2. Propus

Clădirea propusă se va lega de racordul deja existent, branșament din țevă oțel 2" ce asigură apa potabilă pentru toate inclusiv ACM.

Pe stradă se recomandă un hidrant suprateran cu Ø 50.

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

6.2. Canalizarea menajeră

6.2.1. Existent – pe stradă există o canalizare menajeră Ø300-500

6.2.2. Propus – se propune un racord de 200mm din beton pentru asigurarea eliminării apelor menajere.

6.3. Canalizarea pluvială

6.3.1. Existent

Pe str. Ștefan Luchian există o canalizare pluvială Ø350

6.3.2. Propus

Clădirea nouă se va racorda cu tub beton 200mm la canalizarea pluvială;

Soluțiile de la cap. 1,2,3 se vor stabili conf. Avizului furnizorului RAAC – Arad în concordanță cu debitele concrete.

6.4. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.4.1. Existent

Pe strada Cuza Vodă există o linie electrică aeriană și rețea de telefonie.

6.4.2. Propus

Se va asigura – conform avizului furnizorilor – racord la rețelele electrice și de telefonie ce sunt amplasate pe stradă, în fața incintei de la nr. 16, în concordanță cu soluțiile date de deținătorii de rețele.

6.5. Instalații termice, alimentare cu gaze

6.5.1. Existent

Pe stradă 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 este realizat. Se vor utiliza numai materiale și utilaje omologate pentru acest tip de lucrări. Nu se propune utilizarea termoficării centralizate (PT propriu cu membrane?)

Subliniem :

- este racordată la toate utilitățile de pe str. Ștefan Luchian,
- există contracte valabile cu toți furnizorii de utilități, după caz ele vor trebui aliniate cunoile consumuri.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL
	MP -106 / 2006	Data 28. 11. 2006 Pag. 12/13

6.6. Sistematizare 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 existent, preconizându-se mici modificări (ridicări de CTS) în zona clădirii propuse +20 – 50 cm, precum și a incintei; ±0,00, cca +15 +30 față de CTS; la intrare se va asigura rampă de acces.

7. Măsuri de protecția mediului construit și natural

7.1. Salubritate

Specificul clădirii propuse – comerț – elimină riscul producerii de deșeuri toxice sau periculoase; cele curente (ambalaje, sticle, plastic) se vor aduna în pubele de 110 sau 220l și se vor preda la serviciul de salubritate orășenesc în vederea depozitării pe rampa de gunoi ecologică – ASA. (se recomandă preselecția lor)

Curățirea întregii zone, măturatul, stropitul etc. sunt activități cotidiene care se desfășoară fără probleme pe actuala str. Ștefan Luchian.

7.2. Măsuri de protecția muncii și PSI

Pe toată durata proiectării, execuției și exploatării clădirilor 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 funcțiunilor în clădirile ce fac obiectul prezentului PUD.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform PUG Arad – și a SF + PT finalizat pentru zonă – cartierul în care este amplasată clădirea propusă (extreme toată Cl. A. Vlaicu) prezintă o “duplicitate” dusă la extreme:

- case modeste, P, de 40-60 ani, cu incinte – curți – mici
- blocuri de 20 – 35 ani, având P+4,6,8 și chiar 10 E, care „înghesuie” vechile case scăpate de demolare (uneori un P+ 10E e la 4-5 m de o locuință P)

În plus, cartierul nu a primit toate dotările necesare (pentru o locuire civilizată) în perioada comunistă iar acum acest neajuns se suplinește cu o privatizare deseori haotică, dar în care au început să apară și investiții mai ample, de calitate.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm că varianta propusă – o arhitectură a clădirilor comerciale europene contemporane; discretă și funcțională este absolut preferabilă și mult mai corectă dorinței de istoricizare retroactivă sau de baroc înzorzonat ce să sublinieze opulența financiară în detrimentul bunului gust.

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	MEMORIU DE PREZENTARE	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL
	MP -106 / 2006	Data 28. 11. 2006 Pag. 13/13

7.5. Amenajările exterioare

Nu se propun lucrări ample pe domeniul public (refaceri amplificări racorduri, platformă aprovizionare); cele din incintă sunt în concordanță cu cele prezentate la cap.5.1.5.; împrejuririle vor fi opace către vecini din S.

Totodată precizăm următoarele:

I. Întreaga zonă Piața Fortuna, deci și str. Luchian, este cuprinsă într-un program de reabilitare și modernizare, ce include toată gama de amenajări ale domeniului public (drum, parcaje, trotuare, spații verzi, locuri de joacă, mobilier urban, etc.) deci nu este necesar executarea acestor lucrări de beneficiarul PUD-ului

II. Parcajele aferente se asigură conform HG 525/96, art. 33, alin 2.

III. Conform GM 009-2000, planșa cu posibilități de mobilare urbană este pentru facilitarea înțelegerii soluției, ca o posibilitate *informativă* de mobilare urbanistică. Aceasta este cuprinsă în planșa de reglementări urbanistice, nefiind cazul de variante sau alternative ca în cazul unor obiective majore de interes public. Iluminatul clădirii se va rezolva la faza AC, iar problemele de spații verzi și mobilier urban sunt tratate la paragraful I.

8. Concluzii

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

- dispăre o clădire modestă
- se construiește – deci se investește într-o clădire nou, amplă,
- apare în zonă o nouă dotare,
- se creează 15-18 noi locuri de muncă

Din aceste motive propunem aprobarea prezentei documentații PUD;

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

S.C. STACONS S.R.L. B-dul V.Milea Nr. 5-7, Sc.B, Ap. 6 Arad - 310131 Tel/Fax: 0257 270466; 0357 408 398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com	CAIET DE SARCINI	Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL
	CS-106 / 2006	Data 28. 11. 2006 Pag. 1/1

CAIET DE SARCINI

Denumire proiect: CLĂDIRE COMERCIALĂ S+P+2E+M
Beneficiar: **SC FILIP D IMPEX SRL**
Proiectant: SC STACONS SRL
Proiect nr. : 106 / 2006
Faza: PUD

LISTA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI

- Racorduri la rețele existente.
- Lucrările aferente realizării obiectivelor conform pct 5.1.2.

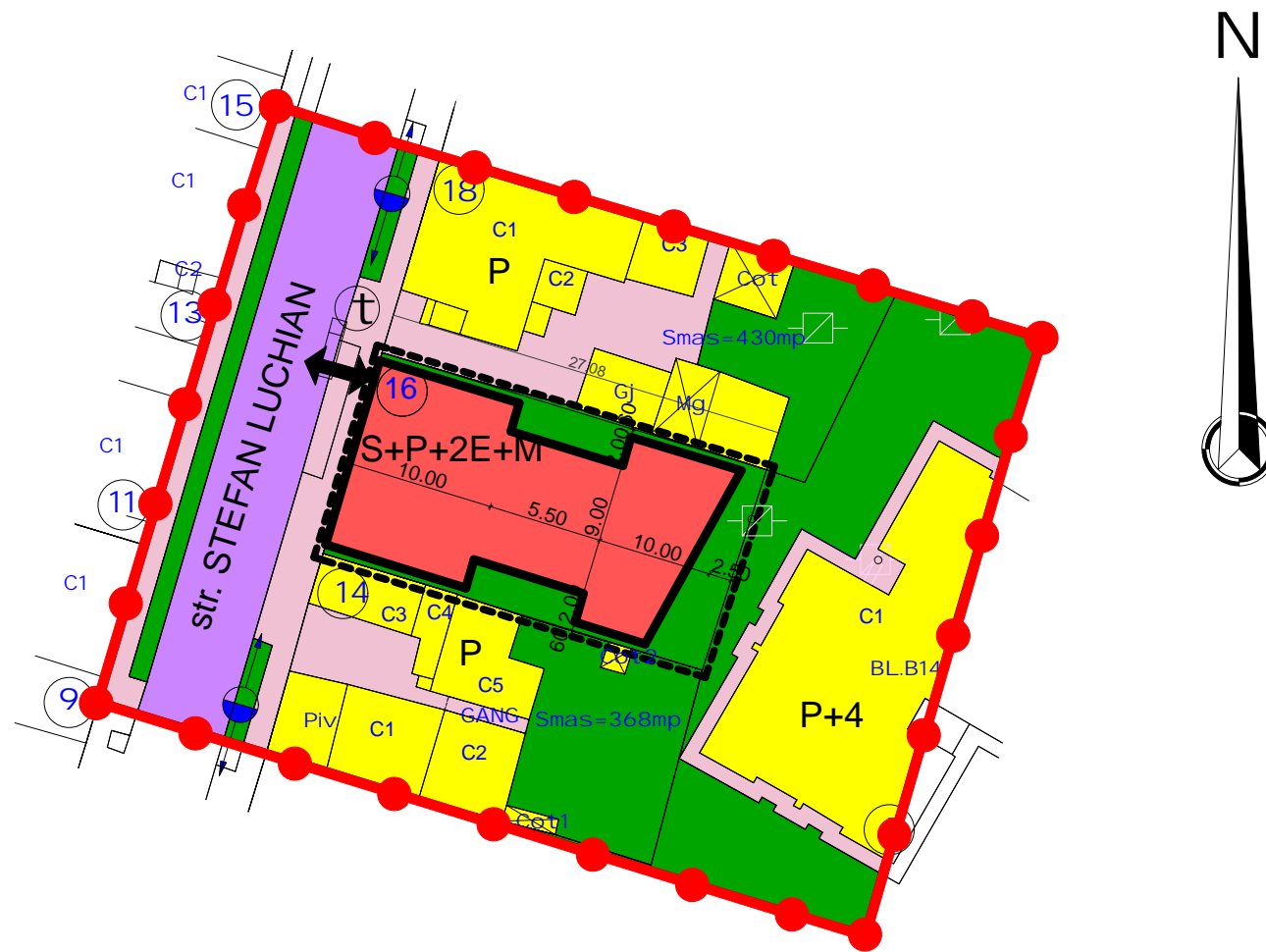
SARCINI DE REALIZARE, ADMINISTRARE, INTREȚINERE

- Aprobarea și autorizarea lucrărilor este sarcina administrației publice.

Realizarea, administrarea, exploatarea, întreținerea obiectivului este în totalitate sarcina proprietarului terenului.

Întocmit,
arh. Ioan Darida

PUD CLADIRE COMERCIALA



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- INCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- SPATII VERZI AMENAJATE
- TEREN AGRICOL, PASUNE, FANEATA
- DRUMURI
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ACCES PARCAJE

Bilanț teritorial
Zonificare funcțională – zona studiată

Teren aferent	existent		propus	
	ha	%	ha	%
Dotări	0	0	0,0291	12,33
Locuințe	0,0710	30,08	0,0566	23,98
Spații verzi	0,0132	5,60	0,0224	9,49
Carosabile	0,0258	10,93	0,0258	10,93
Platforme, pietonale	0,0386	16,35	0,0407	17,24
Teren liber	0,0874	37,04	0,0614	26,03
Total general	0,2360	100	0,236	100

Zona studiată

	existent	propus
POT	30,09 %	36,54 %
CUT	0,93	1,44

Bilanț teritorial
Zonificare funcțională – incintă

Teren aferent	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Dotări	0	0	291	75,98
Locuințe	149	38,90	-	-
Spații verzi	61	15,92	92	24,02
Carosabile	18	4,70	-	-
Platforme, pietonale	-	-	-	-
Teren liber	135	40,48	-	-
Total general	383	100	383	100

Incinta propusă

	existent	propus
POT	38,60 %	75,98%
CUT	0,4	3,75

		B-dul. VASILE MILEA NR.5/7, Sc.B, Ap.6, Arad 310131 Tel/Fax: 0256/270466; 0357/408398 E-mail: stacons_arad@yahoo.com Reg. Com.: JO2/144/1997 CUI 9330282, Atribut fiscal: R		Beneficiar: SC FILIP D IMPEX SRL Str.Stefan Luchian, Nr.16, Arad		Proiect nr. 106/2006
				Titlu proiect: Cladire comerciala S+P+2E+M		Faza: P.U.D.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr. 03 A
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan		Data 12/2006			
PROIECTAT	arh. Darida Ioan					
DESENAT	Cosmin Ile					