

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ CONSTRUIREA UNEI
CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME
DE+P+2E+M,, Arad str. Ana Ipătescu, nr.6,proiect nr. 33/2006 elaborat de Birou
individual de arhitectură Viliga Viorel Cristian**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 4535 din 11.07. 2007 ;
 - raportul nr. ad. 4535 din 11.07. 2007 al Arhitectului Șef - Serviciul construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E +M,, Arad, str. Ana Ipătescu ,nr. 6, beneficiar S. C. A&E IMOBILIARA SIBIU S.R.L. proiect elaborat de Birou individual de arhitectură Viliga Viorel Cristian.
 - Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările 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)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic De Detaliu -CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul S. C. A&E IMOBILIARA SIBIU și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 45535/Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M” Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 6, beneficiar S.C. A&E IMOBILIARA SIBIU S.R.L. proiect nr.33/2006 elaborat de Birou Individual de Arhitectură arhitect Viliga Viorel Cristian.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1758/2206.2007. au fost îndeplinite cât și a faptului că prin execuția obiectivului se reglementează situația economică a unui teren oferind sprijin cetățenilor prin realizarea de noi locuințe, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P++2E+M „, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



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 •



The International
Certification Network

ARHITECT ȘEF

Serviciul Construcții și urbanism

NR 45535/09.07.2007.

RAPORT

Denumire proiect: **CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE
LOCUIȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M**

Beneficiar: **S. C. A&E IMOBILIARA SIBIU S. R. L.**

Proiect: **33/ 2006**

Elaborat: **B. I. A . ARH. CRISTIAN VIOREL VILIGA
URBANIST : ARH. ALEXANDRU NAGY VIZITIU**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1758/22.06.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu GM 009-2000.

În concluzie considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21. 03. 2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

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

Acest raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență.

ARHITECT ȘEF
ing. Irina Șterțl

ȘEF SERVICIU
ing. Mirela Szasz

MEMORIU JUSTIFICATIV

■ I. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarului, S.C. A & E IMOBILIARA SIBIU S.R.L., care a solicitat proiectantului întocmirea documentației 33 / 2006 și în baza căreia să poată trece la realizarea investiției **Construirea unei clădiri cu destinația de locuințe colective în regim de înălțime D + P + 2 E + M**, pe terenul amplasat **strada Ana Ipătescu, nr. 6, ARAD, județul Arad**, teren avînd o suprafață de circa **1796 mp**.

■ II. GENERALITĂȚI

1. 1. Considerații de ordin general

Amenajarea teritoriului și urbanismul reprezintă activități complexe de interes general și reflectă expresia politicilor economice, sociale, culturale și ecologice, avînd ca scop dezvoltarea echilibrată a teritoriului și localităților țării într-o concepție unitară și în concordanță cu valorile și aspirațiile societății.

Investițiile, principalul instrument prin care se realizează obiectivele de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică, prin resursele materiale și umane pe care le antrenează reprezintă un important vector al economiei, cu puternice valențe dinamizatoare. Construirea în cadrul unei localități este supusă unor reglementări urbanistice unitare și coerente la nivel național, care pun în valoare conceptul unanim acceptat al dezvoltării durabile, respectul față de mediul înconjurător și valorile urbanistice și în concordanță cu aspirațiile colectivității umane. Documentațiile prevăzute de lege la nivelul unei localități sunt planurile de urbanism și regulamentele locale de urbanism. Acestea reprezintă documentații obligatorii pentru etapele ulterioare de proiectare, autorizare și realizare a obiectivului propus.

1. 2. Definiții

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Planul Urbanistic de Detaliu - studiul de amplasament (P.U.D. - S.A.) reprezintă documentația înscrisă în planul urbanistic de detaliu care fundamentează prin variante de analiză pe mai multe amplasamente, opțiunea pentru realizarea unei construcții compatibilă cu funcțiile urbane, conform prevederilor planurilor urbanistice generale sau zonale și corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

P.U.D. - S.A. are ca finalitate prezentarea comparată a indicatorilor economici și urbanistici proprii fiecărei variante analizate în scopul luării celei mai corecte hotărâri privind alegerea amplasamentului.

1. 3. Scop și obiective

Scop :

- Punerea la dispoziția autorităților publice locale, elaboratorilor și avizatorilor a unei metodologii unitare și coerente - în forma și conținut - aplicabilă pe întreg teritoriul național, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirii condițiilor de realizare pe terenul identificat.
- Utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G. sau P.U.Z.
- Fundamentarea realizării unor obiective de utilitate publică.
- Corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor (și reciprocă are aceeași valabilitate).
- Facilitarea elaborării unor proiecte ulterioare de investiții.
- Modificarea (în situații riguros justificate) limitei intravilanului în scopul asigurării suprafețelor necesare dezvoltării unei localități sau edificării unor funcțiuni dificil de integrat în teritoriul existent.

Obiective :

- Asigurarea condițiilor de implementare a programelor naționale sau locale de dezvoltare sau reabilitare (ex. construcția de locuințe, infrastructura majoră sau edilitară etc.).
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere sau care devin libere ca urmare a dezafectării unor construcții sau amenajări din intravilanul localităților.
- Reabilitarea - prin efectul planurilor urbanistice - unor zone din intravilan cu disparități de amenajare și echipare.
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de reconstrucție ecologică proprii zonei abordate în conformitate cu programele și proiectele specifice.
- Reglementări pentru protecția, conservarea sau punerea în valoare - după caz - a patrimoniului istoric și de arhitectură, a siturilor valoroase de pe teritoriul analizat.

1. 4. Domenii de cuprindere, reglementări, condiții de elaborare

Domenii de cuprindere :

Planul urbanistic de detaliu cuprinde orice funcțiune a localității, pentru care se solicită realizarea unor construcții, amenajări, spații verzi etc., în cadrul unei parcele. Principalele domenii pentru care se elaborează P.U.D. sunt :

- Activități productive.
- Activități prestatoare de servicii.
- Locuințe de toate categoriile.
- Instituții publice.
- Activități social culturale, de învățământ etc.
- Noduri de circulație.

- Parcaje.
- Construcții de gospodărie comunală.
- Amenajări exterioare.
- Spații verzi (noi sau existente reamenajate).
- Alte construcții de diferite destinații.

Reglementări :

Planul urbanistic de detaliu trebuie să abordeze și să cuprindă reglementări cu privire la:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivității și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite și amenajărilor.

Legat de conținutul reglementărilor de mai sus P.U.D. trebuie să soluționeze în detaliu :

- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.);
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției (construcțiilor) și amenajărilor;
- integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate (în situația în care amenajările și construcțiile existente rămân ca atare);
- intervenția, prin efectul reabilitării asupra construcțiilor și amenajărilor existente învecinate, în scopul armonizării cu construcțiile și amenajările propuse (unde este cazul);
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate - accese pietonale și auto;
- parcaje, spații de recreere și de joacă (obligatorii în cazul PUD pentru locuințe);
- echiparea edilitară - impactul asupra rețelelor existente în zonă (dezvoltări, modernizări etc.);
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului - circulația acestora (dacă este cazul).

Condiții de elaborare:

- Exigență și acuratețe în analiza multicriterială a tuturor problemelor și aspectelor ce intervin pe parcursul elaborării documentației;
- Conlucrare și sprijin reciproc între inițiator, elaborator, autoritățile locale și alți factori interesați sau implicați;
- Calitatea suportului topografic și a informațiilor primare, exprimare clară și sugestivă în piesele scrise și desenate;

1.5. Cadrul legal

Dintre principalele acte normative, cu implicații directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se menționează :

- Legea nr. 50/1991/1997 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administrația publică locală;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea

- Nr. 159/1999);
- Legea Nr. 82/1998 - pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
 - Legea Nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
 - Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
 - Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
 - HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - HGR Nr. 63/1994; HGR Nr. 163/1997; HGR. Nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
 - Codul civil;
 - Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului Nr. 21/ N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
 - Ordinul ministrului Sănătății Nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - Ordinul comun Nr. 214/ RT / 16 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Conform legislației în vigoare, elaborarea unui plan urbanistic de detaliu este solicitată prin **certificatul de urbanism**, în vederea detalierii unor prevederi ale documentațiilor de urbanism din categoriile superioare (P.U.G. sau P.U.Z.).

Certificatul de urbanism, ca sumă de informații juridice, economice și tehnice **asupra unei parcele**, se emite unuia sau mai multor solicitanți, pe baza prevederilor P.U.G. sau P.U.Z. în sens invers, un singur solicitant poate cere eliberarea certificatului de urbanism **pentru mai multe parcele** răspândite în localitate. Pe baza certificatelor de urbanism emise, solicitantul alege parcela ce răspunde opțiunilor sale și condițiilor de amplasare și conformare din certificat, după care poate aborda elaborarea P.U.D.

Emiterea certificatului de urbanism nu se poate condiționa de elaborarea prealabilă a unui plan urbanistic de detaliu.

■ **III. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**, este descris în planșa 01A - PLAN DE SITUAȚIE. Terenul necesar investiției este proprietatea **S.C. A & E IMOBILIARA SIBIU S.R.L.**, care a solicitat realizarea investiției **Construirea unei clădiri cu destinația de locuințe colective în regim de înălțime D + P + 2 E + M**, pe terenul amplasat **strada Ana Ipătescu, nr. 6, ARAD, județul Arad**, teren având o suprafață de circa **1796 mp.**

Prealabil trecerii la elaborarea prezentei documentații, s-a solicitat și obținut **CERTIFICATUL DE URBANISM**, nr. 1067, din 28 aprilie 2006, eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD.

Terenul pe care urmează a fi amplasată viitoarea investiție este un teren intravilan proprietate privată a **S.C. A & E IMOBILIARA SIBIU S.R.L.**, ce va fi liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor după elaborarea documentației de demolare și respectiv obținerea unei autorizații de desființare.

În continuare am inserat date din cele două extrase de carte funciară nr. 5486 și 5487:

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD
EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ pentru **INFORMARE**

Strada Ana Ipătescu, nr.6

Teren total 1796 mp în CF 5485 din care 1212 mp aferent ap. sunt propr. personală

CF.nr. **5486**

Localitatea **Aradul Nou**

A. FOAIA DE AVERE

2	1230-1232/I	Apartamentul nr. 1 compus din 2 camere, 2 băi, bucătărie, 3 coridoare, WC, vestiar, 2 depozite pâine, 2 săli cuptor, 2 cuptoare, hală preparare, sală vânzare, magazie făină, birou, terasă, 2 cocini, padoc, șopron, boxă subsol. 529 mp	540/800 1212/1796
---	-------------	---	----------------------

B. FOAIA DE PROPRIETATE

S.C. A&E IMOBILIARA SIBIU S.R.L. cumpărare, înch.nr. 8069/2006

C. FOAIA DE SARCINI

Înscrieri privitoare la sarcini

Fără sarcini.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD
EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ pentru **INFORMARE**

Strada Ana Ipătescu, nr.6

Teren total 1796 mp din care 584 mp teren aferent ap. sunt propr.personală în CF5485

CF.nr. **5487**

Localitatea **Aradul Nou**

A. FOAIA DE AVERE

2	1230-1232/II	Apartamentul nr. 2 În suprafață de 255 mp compus din 3 camere, baie, bucătărie, 2 cămări alimente, pasaj, debara, 2 magazii, coteș, 6 cocini, 6 padocuri.	260/800 584/1796
---	--------------	---	---------------------

B. FOAIA DE PROPRIETATE

S.C. A&E IMOBILIARA SIBIU S.R.L. cumpărare, înch.nr. 8069/2006

C. FOAIA DE SARCINI

Înscrieri privitoare la sarcini

Fără sarcini.

Indicii de utilizare ai terenului rezultați sunt :

- POT = 43,00 %

- CUT = 2,40

Suprafață teren proprietate SC A&E Imobiliara Sibiu SRL = 1796,00 mp;

Suprafață construită imobil Parter = 772,40 mp

Suprafață construită imobil Etaj 1 = 772,40 mp

Suprafață construită imobil Etaj 2 = 772,40 mp

Suprafață construită imobil Mansardă = 772,40 mp

Suprafață construită imobil Demisol = 1210,40 mp;

Suprafață construită desfășurată imobil D + P + 2 E + M = 4300,00 mp.

Ținând cont de cotele nivelitice ale străzii Ana Ipătescu, Aradul Nou, municipiul Arad, în zona amplasamentului precum și de cotele din terenul supus amenajării, s-au stabilit următoarele cote nivelitice :

- Cotă șosea stradă existentă	(- 0,15)	111,85
- Cotă teren sistematizat	(- 1,10)	111,90
- Cotă teren natural	(- 1,20)	111,80
- Cotă trotuar incintă	(- 1,00)	112,00
- Cotă parter imobil	(± 0,00)	113,00

■ **IV. SUPRAFAȚĂ TOTALĂ**

Suprafață teren proprietate SC A&E Imobiliara Sibiu SRL = 1796,00 mp;

Pentru realizarea investiției la capacitatea și parametrii funcționali și estetici solicitați de către beneficiar, au fost proiectate următoarele obiecte și funcțiuni :

1. IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE **D + P + 2 E + M** = 4300,00 mp.
2. SPAȚII VERZI = 446,70 mp;
3. DALAJ TROTUARE INCINTĂ = 576,90 mp;

■ **V. BILANT AL PARCELEI:**

Indicii de utilizare ai terenului, destinat investiției, rezultați sunt :

- POT = 43,00 %

- CUT = 2,40

Regim de înălțime maxim la coamă la acoperișul imobilului D + P + 2E + M = 15,60 m.

Retragerea minimă a construcției de la frontul nordic, stradal = 1,00 m.

Retragerea minimă a construcției, de locuințe colective, de la limita sudică a terenului = 2,00 m.

Retragerea minimă a construcției, de locuințe colective, de la limita estică a terenului = 6,00 m.

Retragerea minimă a construcției, de locuințe colective, de la limita vestică a terenului = 5,00 m.

■ **VI. BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE (9500 mp):**

BILANT TERITORIAL (zona studiata = 9.500 mp)				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent % din total intravilan	Suprafata (mp)	Procent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1657,10	17,45 %	2429,50	25,57 %
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	598,05	6,29 %	0	0 %
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT din care : - rutier - feroviar - aerian	1634,10 transport rutier	17,20 %	1634,10 transport rutier	17,20 %
SPATII VERZI	5610,75	59,06 %	5436,40	57,23 %
TOTAL INTRAVILAN	9500	100 %	9500	100 %

Suprafața totală a zonei studiate:

= 9500 mp.

P.O.T. general ZONĂ STUDIATĂ destinată locuirii:

= $2429,50 \times 100 / 9500$ mp =
= 25,57 %

C.U.T. general ZONĂ STUDIATĂ destinată locuirii:

= $1657,10$ mp (case existente in zona studiata) + 4300 mp (D + P + 2E + M) / 9500 mp =
= 0,63

■ **VI. BILANT TERITORIAL al parcelei proprietatea S.C. A&E Imobiliara Sibiu S.R.L. (1796 mp):**

BILANT TERITORIAL (teren proprietate s.c. A&E Imobiliara SIBIU = 1.796 mp)				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent % din total intravilan	Suprafata (mp)	Procent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0 %	772,40 mp	43,00 %
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	598,05 mp	33,30 %	0	0 %
SUPRAFATA CONSTRUITA DALAJ CURTE :	0	0 %	576,90 mp	32,13 %
SPATII VERZI	1197,95 mp	66,70 %	446,70 mp	24,87 %
TOTAL INTRAVILAN	1796 mp	100 %	1796 mp	100 %

■ VII. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

FOLOSINȚA TERENULUI

Terenul luat în studiu în cadrul prezentului P.U.D. este situat în teritoriul administrativ al județului ARAD în partea nordică adiacentă râului Mureș, sau în partea de sud față de acesta.

Terenul în cauză aparține beneficiarului S.C. A & E IMOBILIARA SIBIU S.R.L., care a solicitat realizarea investiției **Construirea unei clădiri cu destinația de locuințe colective în regim de înălțime D + P + 2 E + M**, pe terenul amplasat **strada Ana Ipătescu, nr. 6, ARAD, județul Arad**, teren având o suprafață de circa **1796 mp.**

În concordanță cu intențiile beneficiarului, prezentul proiect propune o valorificare superioară a potențialului terenului, prin rezolvarea pe amplasament a unei investiții necesare modificării situației existente prin satisfacerea cererii de locuințe, adiacent zonei arterei de penetrație în oraș, la sud, dinspre Timișoara.

Prin funcțiunea preconizată proiectul se încadrează corect în destinația stabilită în zonă prin P.U.G., respectiv , zonă de locuințe și dotări complementare.

Vecinătățile adiacente amplasamentului propriu-zis sunt :

- la nord : strada Ana Ipătescu
- la sud : terenuri proprietate privată,
- la est : teren proprietate privată, învecinat cu strada Ana Ipătescu
- la vest : terenuri proprietate privată.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Actualmente teren cu construcții, se solicită realizarea unui imobil nou de locuințe colective. Suprafața de teren afectată proiectului de studiu al zonei este de 9500mp. Zona studiată cuprinde construcții cu funcțiunea de locuire, iar terenul care este proprietatea beneficiarului acestei lucrări și conține clădiri care în trecut au adăpostit o brutărie.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu, este proprietatea beneficiarului și e întabulat în Cartea Funciară cu numerele de Extrase CF 5486 și respectiv CF 5487, cu numerele Topografice 1230-1232/I și respectiv 1230-1232/II, înregistrat ca bun imobil în intravilan, strada Ana Ipătescu, nr. 6, ARAD, județul Arad, terenul având o suprafață de circa 1796 mp.

Din punct de vedere urbanistic amplasamentul luat în studiu nu ridică probleme deosebite legate de organizarea și mobilarea incintei propriu zise, fiind înconjurat perimetral de terenuri intravilane cu construcții de locuințe.

Având în vedere faptul că în momentul de față pentru terenurile în imediata vecinătate nu există solicitări ferme pentru realizarea unor alte investiții nu se întrevide în perioada imediat următoare posibilitatea unor eventuale cooperări legate de modernizarea zonelor învecinate.

STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ, FUNCȚIONALĂ, VOLUMETRICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

ELEMENTE DE TEMĂ

Terenul necesar investiției este proprietatea S.C. A & E IMOBILIARA SIBIU S.R.L., cumpărat în vederea realizării investiției:

construire clădire cu destinația de locuințe colective în regim de înălțime D + P + 2 E + M,

pe terenul amplasat **strada Ana Ipătescu, nr. 6, ARAD, județul Arad**, teren având o suprafață de circa 1796 mp.

Suprafață construită desfășurată imobil D + P + 2 E + M = 4300,00 mp.

Indicii de utilizare ai terenului rezultați sunt :

- POT = 43,00 %
- CUT = 2,40

Regim de înălțime maxim la coamă la acoperișul imobilului D + P + 2E + M = 15,60 m.

Număr de parcări = 26 locuri, la demisol imobil.

Investiția ca atare se preconizează a se realiza începând din 2007.

PROPUNERI DE ORGANIZARE A TERENULUI

Principalele criterii care au stat la baza structurării funcțional - volumetrice și în mod implicit și la baza modului de organizare a terenului, au fost următoarele :

- amenajarea accesului în incintă la construcție prin racordarea (cu efectuarea amenajărilor necesare) la stradă, realizându-se un acces fluent la toate funcțiunile nou propuse.
- prevederea unor spații verzi în fața fiecărui apartament, spații verzi care asigură atât agrementarea terenului amenajat cât și o protecție sanitară (împotriva prafului și a zgomotului) față de vecinătăți.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Ținând cont de profilul zonei, regimul de înălțime al clădirii propuse s-a stabilit, în funcție de destinație și necesități ca fiind demisol + parter + 2 etaje + mansardă.

Construcția va avea înălțimea la streășină de maxim 11,10 m respectiv 15,60 m la coamă iar regim de înălțime maxim Demisol + Parter + 2 Etaje + Mansardă.

Regim de înălțime maxim la coamă la acoperișul imobilului D + P + 2E + M = 15,60 m.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt cele ale parcelei topografice, proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF prezentat în anexă.

Retragerea minimă a construcției de la frontul nordic, stradal	= 1,00 m.
Retragerea minimă a construcției, de locuințe colective, de la limita sudică a terenului	= 2,00 m.
Retragerea minimă a construcției, de locuințe colective, de la limita estică a terenului	= 6,00 m.
Retragerea minimă a construcției, de locuințe colective, de la limita vestică a terenului	= 5,00 m.

■ IX. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Date extrase din	: Referat nr. 16 / mai2006
Întocmit de către	: P.F. TROFIN ION, Aut. 001737/03, Mobil 0741673245 Arad, str. Mioriței nr.52, Bl. 187, Sc.B et. 6 ap. 27
Beneficiar	: S.C. A & E IMOBILIARA SIBIU S.R.L.
Adresă amplasament	: Arad, Str. Ana Ipătescu nr. 6, Imobil D+P+2E+M

CAP. 1 Date generale :

Obiectivul referatului constituie stabilirea condițiilor geologice și geotehnice pentru amplasamentul situat în Arad, pe str. Ana Ipătescu nr. 6, Aradul Nou, unde urmează a se proiecta și construi un imobil de configurație D + P + 2 E + M.

În acest sens se solicită date geotehnice ce privesc structura și capacitatea portantă a terenului de fundare și situația nivelului freatic.

Datele necesare întocmirii prezentului referat geotehnic s-au obținut prin lucrări de investigație geotehnică efectuate prin executarea unui foraj geotehnic manual (F1) și a patru sondaje de dezvelire - SD- amplasate conform planului de situație anexat.

Date geomorfologice: Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se află situat în Câmpia Mureșului, cu un aspect topografic plan, conferindu-i acestuia stabilitate generală sigură.

Geologic, localitatea Arad este așezată în estul Depresiunii Panonice, depresiune formată prin scufundarea unui masiv hercinic alcătuit din șisturi cristaline ce formează fundamentul acestuia. Peste fundamentul cristalin-eruptiv localizat la aproximativ 1000 m sub nivelul mării stau așezate discordant formațiuni sedimentare ale sarmațianului, panonianului și cuaternarului. Acestea acumulează depozite metamorfice ale fundamentului cristalin-eruptiv. Cuaternarul are o grosime de cca. 250 m, fiind alcătuit din depozite sedimentare.

Hidrologie: Zona fiind amplasată în apropierea râului Mureș, straturile de permeabilitate diferită formează un sistem de pânze freatice subterane, la adâncimi diferite.

Pânzele freatice subterane sunt dependente de nivelul apei din Mureș, de cantitățile de precipitații din zonă, dar și de pierderile din rețelele subterane ce transportă diferite ape.

CAP. 2 Caracterizare geotehnică :

Forajul F1 săpat la adâncimea de 3,20 m indică următoarea stratificație:

0,00 m - 1,20 m - umplutură necontrolată.

1,20 m - 2,80 m - argilă plastic vârtoasă.

2,80 m - 3,20 m - argilă nisipoasă, plastic consistentă.

Nivelul freatic la data executării forajului (mai 2006) , s-a întâlnit la adâncimea de 2,80 m, cu posibilități de urcare în perioadele cu precipitații abundente.

Probele prelevate de la adâncimea de 2,00 m au fost supuse analizei laboratorului geotehnic aparținând S.C. ICIM S.A. Arad (buletin de analiză nr. 1089 atașat prezentei lucrări).

Caracteristicile fizico - mecanice ale stratului de argilă plastic vârtoasă, care în forajul F1 începe de la adâncimea de 1,20 m sunt:

umiditate naturală	- W %	- 23,02
indicele de plasticitate	- Ip	- 30,39
indicele de consistență	- Ic	- 0,89

Avându-se în vedere faptul că viitoarea construcție este amplasată în apropierea imobilelor existente la nr. 4 și nr. 8 , s-au făcut dezveliri la fundațiile acestora. Informațiile primite prin executarea celor patru sondaje de dezvelire, au fost trecute în - Desenul nr. 1, atașat lucrării.

Conform macrozonării seismice, după normativul P100 din 1992, amplasamentul se încadrează în zona de calcul "D" cu coeficienții $K_s = 0,16$ și $T_e = 1,0$ s.

Adâncimea de îngheț - dezgheț conform STAS 6054/77 este de 0,7 - 0,8 m.

Presiunea convențională de bază stabilită conform STAS 3300/1/85, pentru stratul de argilă plastic vârtoasă în care se recomandă fundarea, începând cu adâncimea de 1,20 m, este: $P_{conv.}=240$ Kpa, valabilă pentru adâncimea de fundare $D=2,00$ m și lățimea tălpii $b=1,00$ m. Pentru alte valori ale lui "D" și "b", valoarea $P_{conv.}$ se va corecta prin calcul conform STAS 3300/2/85.

Concluzii și propuneri: Analizând cele descrise anterior pentru obiectivul D + P + 2 E+ M recomandăm fundarea directă la adâncimea - 1,40 m sub C.T.N., în stratul de argilă plastic vârtoasă. În zona de alipire, fundațiile construcțiilor existente vor fi subzidite sau subturnate până la cota de fundare a viitoarei construcții.

Dacă local în timpul săpăturilor pentru fundații, apar umpluturi la alte adâncimi decât cele menționate în proiect, acestea vor fi îndepărtate până la terenul bun de fundare și după caz se va chema geotehnicianul pentru a dispune soluția optimă de fundare.

Totodată pentru a se evita tasările inegale viitoarea fundație va fi prevăzută obligatoriu cu centuri de beton armat. Pentru săpături mai adânci de 1,50 m, se vor prevedea obligatoriu sprijiniri.

Nu sunt necesare epuizamente.

NOTĂ: Terenul de fundare va fi verificat de către geotehnician înainte de tunarea fundațiilor.

Studiul geotehnic a fost întocmit de ing. geolog Trofin

■ X. LUCRĂRI TEHNICO – EDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ

Situație existentă

În strada Ana Ipătescu, există sistemul municipal centralizat de alimentare cu apă potabilă, la care se va rebrança noua investiție.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectivului este necesară realizarea unor bransamente în rețeaua subterană de apă potabilă existentă a localității Arad. Bransamentul va fi realizat din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE – HD 100 PN 6 de Dn 100 mm (4"). Conducta va fi pozată subteran sub adâncimea de îngheț a solului (-1,50 m) pe un pat de nisip având 20 cm grosime.

Contorizarea consumului de apă rece se realizează cu ajutorul unui apometru de Dn 4" (100mm) montat într-un cămin apometru de 1,20 x 1,80 m, prevăzut cu ramă și capac din fontă de tip IV carosabil. Căminul apometru va fi amplasat în incinta imobilului, eventual în zona verde din curtea interioară.

De la acest bransament de apă potabilă vor fi alimentate cu apă instalațiile sanitare interioare din apartamentele colective din imobil, precum și rezervorul de incendiu în cazul în care va fi necesar

unul. Rețeaua interioară de apă potabilă va fi realizată din țevă PE – HD 80 Dn 63 – 100mm, pozat subteran.

Pentru asigurarea stingerii incendiilor din interior și exterior se va realiza o rețea de incendiu inelară de incintă din țevă PE – HD P10 Dn 150 (160mm). Pe această rețea vor fi prevăzuți hidranți de incendiu subterani de Dn 100mm. Hidranții subterani vor fi montați pe cât este posibil în zona verde, în blocuri de beton și vor fi marcați prin plăci indicatoare montate pe stâlpii din incintă.

Lângă rezervorul de incendiu se va construi o stație de pompare echipată corespunzător debitului și presiunii necesare în caz de incendiu. În stația de pompare va fi prevăzut o electropompă și una de rezervă.

Stația de pompare pentru caz de incendiu intră în funcțiune în cazul în care rețeaua nu asigură debitul și presiunea necesară în caz de incendiu. Pornirea electropompei în caz de incendiu se poate face de la stația de pompare. Oprirea electropompei se va face manual, din stația de pompare.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă se vor lua toate măsurile de protecție pentru evitarea accidentelor de muncă.

Toate dotările de P.S.I. enumerate anterior vor fi executate doar dacă prin proiectele tehnice executate ulterior va rezulta necesitatea acestora, conform normelor în vigoare. Amplasarea stației de pompare și a rezervorului de incendiu este preconizată a fi amplasată în zona adiacentă imobilului cât mai retras de vecinătăți.

CANALIZAREA

Situația existentă

În această zonă, nu există o rigolă de canalizare pluvială, dar există canalizare pluvială dotată cu grilaje de colectare. Strada este dotată de asemenea și cu canalizare menajeră.

Situația propusă

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în imobil, vor fi colectate gravitațional și canalizate spre canalizarea menajeră stradală municipală. Apele pluviale se vor colecta în interiorul parcelei independent de restul vecinătăților.

ALIMENTAREA CU GAZ

Situație existentă

În strada Ana Ipătescu, există sistemul municipal centralizat de alimentare cu gaz, la care se va rebransa noua investiție. Există contor de gaz și rețea interioară a fostei brutării.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu gaz a noului obiectiv este necesară realizarea unui bransament nou în rețeaua subterană de gaz existentă a societății EON GAZ. Bransamentul va fi realizat deoarece imobilul existent va fi desființat, și se va rebransa noul imobil de locuințe colective. Gazul va fi folosit pentru centralele termice individuale fiecărui apartament și pentru mașinile de gătit (aragaze).

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Situație existentă

În strada Ana Ipătescu, nu există sistemul municipal centralizat de alimentare cu energie termică. Există contor de gaz și rețea interioară de gaz a fostei brutării.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu energie termică se va folosi rețeaua de gaz a noului obiectiv prin realizarea unui branșament nou în rețeaua subterană de gaz existentă a societății EON GAZ. Noul imobil de locuințe colective, va fi folosi gazul pentru centralele termice individuale.

DRUMURI

Accesul în cadrul incintei se face din strada Ana Ipătescu, o stradă cu trafic intens și aglomerat pentru această zonă locuită. Drumul de incintă propus se va realiza practic pentru a lega accesul în curte de nivelul demisol care adăpostește parcajele pentru cei care vor deține apartamente în acest imobil. Accesul la demisol se realiza prin rampe ce vor fi asfaltate.

Din punct de vedere al amenajării drumurilor, s-au prevăzut pante longitudinale și transversale care sa conducă apele pluviale către gurile de scurgere ale canalizării pluviale din incintă. Panta șoselei este de 1% simetric față de axul longitudinal, iar a spațiilor plantate și a acostamentelor de 4%.

Detalierea se vor realiza obligatoriu la faza Proiect Tehnic pentru Autorizația de Construire.

Structura preconizată pentru suprafața rampelor proiectate se definește după cum urmează:

- corpuri prefabricate din beton (B350)	15	cm.
- nisip	3	cm.
- piatră spartă	10	cm.
- balast	10	cm.
- borduri beton 18*18 cm pe fundații b.a. B 100	18x30	cm.

Pentru asigurarea siguranței circulației, se vor planta indicatoare și se vor aplica marcaje.

În execuție se vor respecta normele departamentale de protecția muncii, aprobate de M.C. cu Ord. nr.941/65 precum și celelalte norme specifice în construcții.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE

Situația existentă

În zonă, adiacent amplasamentului, pe latura de nord există o rețea electrică LEA 220V conform ridicării topografice, care urmează a fi utilizată la alimentarea cu energie electrică a obiectivului, în baza unei documentații de racordare la aceasta, întocmite de către Electrica Arad, la comanda beneficiarului, conform unui aviz ce va fi emis de Electrica Arad.

Fondurile necesare pentru racordarea LEA 220V, existentă și pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului vor fi asigurate de către beneficiar.

Soluția proiectată

Prin proiectul de electrice ce se va executa la faza Proiect Tehnic se rezolvă problemele legate de asigurarea alimentării cu energie electrică a receptorilor electrici din stație, la tensiunea de 3x380/220V și 50Hz. Receptorii avuți în vedere sînt :

- consumatori casnici;
- iluminatul interior al locuințelor;
- iluminatul exterior de incintă.

Puterea simultan absorbită prevăzută este în jur de 35 KW, sursa de putere fiind rețeaua RENEL F.R.E. existentă. Se va recalcula la faza Acord Unic pentru P.A.C.

Pentru furnizarea serviciului de telefonie se va contracta un furnizor prin contract la momentul respectiv și se va angaja o firmă pentru pozarea cablajelor interioare mascate pentru crearea unui confort maxim.

■ XI. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL

SALUBRITATE

Asigurarea curățeniei incintei cade în sarcina beneficiarului și administrației locale adică Primăria. Colectarea deșeurilor rezultate din exploatarea parcelei se va face containerizat iar evacuarea acestora se va face în baza unui contract de prestări servicii încheiat cu serviciile de salubritate a localității.

Vidanjarea eventualelor rezervoare din cadrul parcelei se va realiza de către serviciul de salubritate, la cererea asociației de proprietari.

PROTECȚIA MEDIULUI NATURAL

Prin natura funcțiunii preconizate se poate aprecia că investiția nu ridică probleme deosebite legate de protecția mediului natural.

Protecția împotriva factorilor de poluare a mediului ce pot afecta solul și apele se realizează prin rețeaua de canalizare menajeră perimetrală clădirii de pe lotul cuprins în studiu, iar a vecinătăților prin zonele plantate de protecție proiectate.

Realizarea propunerilor preconizate de prezentul P.U.D. se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren utilizat parțial ca spațiu de producție produse de panificație în trecut, diferit de investiția propusă care are destinația de clădire cu locuințe colective, în regim de înălțime D + P + 2 E + M, valorificat în momentul de față.

OBSERVAȚII

La întocmirea prezentei documentații au fost consultate și respectate prevederile cuprinse în următoarele acte normative în vigoare :

- Legea 50 / 1991 republicată
- Legea 10 / 1995
- Ordinul M.L.P.A.T nr.91 / 1191
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996
- Legea nr. 50/1991/1997 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administrația publică locală;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea Nr. 159/1999);
- Legea Nr. 82/1998 - pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994; HGR Nr. 163/1997; HGR. Nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului Nr. 21/ N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul ministrului Sănătății Nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun Nr. 214/ RT / 16 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.


LUCRĂRI CE CAD ÎN SARCINA BENEFICIARULUI

1. Depunerea documentației P.U.D. spre avizare la Consiliul Local al Municipiului Arad.
2. Obținerea avizelor și acordurilor stipulate prin C.U. în vederea avizării P.U.D.
3. Realizarea obiectivului.

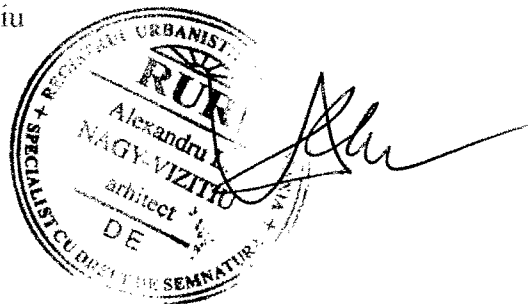
Postulizarea și urmărirea comportării în timp a construcțiilor și instalațiilor, cu respectarea prevederilor specifice cuprinse în documentație precum și a normelor generale de protecție a mediului.

întocmit :

arhitect Viliga Viorel Cristian
reprezentant al Biroului Individual de Arhitectură - arhitect Viliga Viorel Cristian,
în colaborare cu urbanist arh. Alexandru Nagy Vizitiu



GRUPUL ARHITECTURAL DIN ROMANIA
2050
Viorel Cristian VILIGA
Arhitect



VILIGA VIOREL CRISTIAN
C.I.F. 20316998

