

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ PUD Modificare clădire de locuit și construire magazin ” Arad,, Grădiște , strada Petru Rareș nr.114 , beneficiar Calția Miron-Constantin , proiect nr. 2 /2007 elaborat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DARIDA IOAN.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 18606 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 18606 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru

- PUD Modificare clădire de locuit și construire magazin - ,Arad, Grădiște, strada Petru Rareș nr.114 proiect nr.2 /2007 elaborat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DARIDA IOAN , beneficiar Calția Miron - Constabtin ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-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.(2) lit.”c” și 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 – PUD Modificare clădire de locuit și construire magazin – Arad, Grădiște, strada Petru Rareș Nr.114 , elaborat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DARIDA IOAN, proiect nr .2/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar Calția Miron - Constantin și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 18606 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ PUD Modificare clădire de locuit și construire magazin „Arad, Grădiște, strada Petru Rareș nr.114 , beneficiar CALȚIA MIRON-CONSTANTIN, proiect nr. 2/2007 , elaborat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DARIDA IOAN .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 184/ 01.02.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că prin finalizarea prezentei documentații va avea un efect pozitiv la nivel de cartier consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ PUD Modificare clădire de locuit și construire magazin „ Arad, Grădiște, strada Petru Rareș nr.114 cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

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 84
• www.primariaarad.ro • pms@primariaarad.ro •



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

Nr. 18606/Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „ PUD MODIFICARE CLĂDIRE DE LOCUIT ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN „ Grădiște , strada Petru Rareș nr.114 , beneficiar CALȚIA MIRON - CONSTANTIN .

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de urbanism nr.184 din 01.02.2007, emis de Primăria municipiului Arad .

Zona studiată se găsește în Grădiște ,pe strada Petru Rareș având o suprafață de 540,00 mp conform CF 59877 Arad cu nr.top 7751/4014 proprietate privată.

Constructiv se solicită următoarele lucrări :

A)Amenajarea construcției existente la frontul stradal P+M din locuință în spațiu comercial ;

B)Construirea în incintă a unei clădiri de 16,11 x 12,00 = 193,3 mp cu destinația de magazin pentru materiale și finisaje în construcții.

Conform regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Arad terenul este situat în UTR nr.26, având caracter mixt : locuințe , comerț, servicii .

Zona dispune de utilități urbane : apă-canal , gaz, electrice , telefonie.

Clădirea propusă va fi realizată dintr-o structură metalică cu închideri din panouri tristrat.

Amenajările exterioare vor cuprinde gazon și ronduri cu flori , vegetație mică și medie cu plante perene , alei dalate.

De menționat că funcțiunea va fi de comercializare a produselor și nu de producție .

Din punct de vedere al bilanțului teritorial avem următoarele valori :

POT existent = 19,07 %

POT propus = 58,07 %

CUT existent = 0,4

CUT propus = 0,8

Finalizarea prevederilor prezentei documentații va avea un efect pozitiv atât la nivel local cât și al orașului .Aceste efecte sunt :

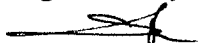
- a)se crează locuri de muncă ;
b)dispare un teren nevalorificat adiacent intrării nord în Arad,zonă foarte frecventă și vizibilă ;

Având în vedere acestea :

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ PUD Modificare clădire de locuit și construire magazin ” Grădiște , strada Petru Rareș nr.114 , beneficiar CALȚIA MIRON – CONSTANTIN , proiect nr. 2/2007 elaborat de BIROU DE ARHITECTURĂ DARIDA IOAN .

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



pr. n°: 02/2007
 faza: P.U.D.
 beneficiar: CÂLTIA MIRON-CONSTANTIN
 den. pr.: Modificare clădire și magazin
 str. Petru Rareș nr. 114, Arad

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: Modificare clădire și magazin, str. P.Rareș nr. 114, Arad
- Număr proiect: 02/2007
- Faza: Plan urbanistic de detaliu
- Beneficiar: CALTIA MIRON-CONSTANTIN

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea:

- A) Amenajării clădirii existente P+M din locuință în spațiu comercial, birouri, anexe sociale + scară exterioară spre mansardă, anexele sociale (grup sanitar, vestiar etc.) deserveșc ambele clădiri.
- B) Construirea în incintă a unei clădiri de 16,11×12,00=193,3 Ac cu destinație magazin pentru materiale și finisaje în construcții (latura Est curte) pe terenul din Arad, str. P.Rareș (colț cu str.C.Negruzzi) pe partea dreaptă – Est – ieșind din oraș.

Precizăm faptul că toate materialele folosite, comercializate sunt inerte, fără pericol de incendiu sau explozie (de ex.: vopsele solubile în apă etc.).

Documentația are la bază C.U. nr. 183/2006 eliberat de Primăria Municipiului Arad, conform C.F. pentru terenul în cauză are uzufruct.

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în P.U.G. Arad, aprobat prin HCLM în 1997.

Conform regulamentului aferent P.U.G. terenul este în UTR 26, cu caracter mixt – locuințe, comerț, servicii, cu partea comerț-servicii devenind tot mai dominantă.

Alte studii nu au fost aprobate în zonă; sunt în curs de finalizare PUZ Grădiște Sere respectiv PUZ Zona SANEVIT, dar ele nu cuprind terenul acesta.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Incinta cu propuneri are la ora actuală următoarele folosințe:

- locuința P+M la front; latura Nord a terenului Ac=103, Ad=206, stare tehnică bună
- curte parțial cu zone verzi, predominant platformă și parcare amenajată

Se învecinează la:

Nord – casa nr. 116A – str.P.Rareș

Sud – casa nr. 112 – str.P.Rareș

Est – curtea casei 1- str.C.Negruzzi

Vest – trotuar str.P.Rareș

Zona dispune de utilități urbane: apă-canal, gaz, electrice, telefonie situate pe stradă + racorduri la nr.114.

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt majoritatea de 40-65 ani vechime, construcții Parter cu structura cărămidă, pe loturi mici și mijlocii (400-700 mp), cartierul având caracter rural.

După 1989 multe imobile de la front au fost amenajate parțial sau total în magazine, servicii, birouri etc. pe lângă investiții majore (Fabrica seringi etc.) dar acestea sunt în afara zonei.

Terenul este plat și are stabilitatea generală asigurată având cota de 109,80 – 110,07; nu este expus la riscuri – inundații, alunecări teren etc. Nu sunt resurse omologate, monumente sau situri protejate.

4.3. Analiză geologică

4.3.1. Date generale

Pentru determinarea condițiilor de fundare se va întocmi un studiu geotehnic, cu foraj sub fiecare tronson propus.

Pentru această fază de proiectare, plecând de la forajul executat, se pot face următoarele recomandări:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificația este constituită din:
 - umpluturi cu pământ și materiale de demolare, deșeuri construcții 40-90 cm, alternat cu sol vegetal la -40, -60 adâncime;
 - un orizont constituit din argile cafenii, umede cu îndesare medie, până la adâncimea de -1,90, 2,70;
 - complex nisipos, constituit din nisipuri mijlocii cu rar pietriș, cafenii umede și apoi saturate în îndesare medie, până la adâncimea de investigare;
 - cota de fundare se va alege în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivelor; începând de la adâncimea de 1,00 CTN; presiunea convențională pentru obiect fără subsol și talpă minimă fundare de 0,6 va fi 200 kPa;
 - fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umplutură, rosturi, sol vegetal. Se vor respecta condițiile de încastrare în stratul bun, cu realizarea fundațiilor conform normativelor în vigoare, în funcție de caracteristicile clădirilor preconizate (fundată pahar, continue, radier parțial sau pernă de balast etc.);
 - apa subterană a fost semnalată la -1,80 față de CTN, se apreciază că aceasta se mai poate ridica datorită precipitațiilor intense. Prezintă slabă aciditate sulfatică, în caz de subsol general sau util se vor lua măsuri de izolare hidro;
 - amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” cu $K1=0,16$ și $Tc=1,00$.

4.4. Căile de comunicații

Zona în care se fac propunerile este la front str.P.Rareș – 2+2 benzi, asfaltate, cu trotuar pe ambele laturi, practic artera majoră a orașului spre Nord (Oradea, centura Nord).

Pe latura Vest a străzii și o linie de tramvai dublă (centru – C.E.T.) iar str.C.Negruzzi nu are decât un rol secundar.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației terenului

Conform celor solicitate de beneficiar, se propune pe terenul de 540 (~26,5×18,11).

Realizarea, conform C.U.:

- modificări în clădirea existentă P+M în vederea creării unui spațiu comercial în frontul stradal existent, fără a afecta P.O.T, C.U.T. existent.
- construirea în incintă a unei clădiri de 16,11×12,00=193,3 Ac cu destinație magazin pentru materiale și finisaje în construcții (latura Est curte) pe terenul din Arad, str. P.Rareș (colț cu str.C.Negruzzi) pe partea dreaptă – Est – ieșind din oraș.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse

Conform solicitării beneficiarului, în consens cu caracteristicile acestor categorii de clădiri cu funcțiune mixtă, se propune:

- îndepărtarea depunerilor și a pământului vegetal;
- lucrări de nivelare, compactare;
- săpături pentru fundații (izolate);
- sprijiniri, cofrări, armări, turnări betoane;
- epuimente, lucrări de izolații și etanșare;
- stâlpi, grinzi, metal;

- învelitoare;
 - închideri și panouri termoizolante, parțial opace;
 - compartimentări, placaje, protecție contra incendiului; finisaje, recompartimentări, modernizare casa existentă;
 - instalație stins incendiu, extincatoare;
 - instalații interioare – apă, electrice, telefonie, climă etc.;
 - centrale termice modulate pentru încălzire, ACM, chiller;
 - racordarea la utilități stradale;
 - sistematizare verticală, racord la drumuri, platforme, parcaje;
 - plantații, spații verzi, amenajări interioare – pe teren natural sau peste garajul subteran.
- Toate lucrările se vor stabili detaliat pe zone și etape la A.C.

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Conform solicitării beneficiarului se prezintă următoarele caracteristici:

Etapa I – reamenajare existent (nu face obiectul PUD, ~103 mp Ac 206 mp Ad)

Etapa II – clădire B; magazin materiale construcții, parter structură metalică, închideri tristrat
Ac=Ad=193,3 mp

Ținând cont de creșterea interesului și accesibilității în zonă, se propune construirea unei spălătorii auto având:

- pardoseala b.a. - inclusiv în zona intrare,
- structură metalică, stâlpi, grinzi, H.liber=4,50 m (4-5 zone specializate de marfă);
- compartimentări ușoare – plastic pentru crearea celor 3 puncte de lucru + mic birou la stradă;
- închideri perimetrare + acoperiș tablă cutată, inclusiv este zona de acces în curte;
- se asigură ventilație naturală pe acoperiș (Nord, Sud, Vest) cu posibilitatea închiderii lor iarna (și încălzirii cu exhaustoare);
- apele meteorice se colectează pe acoperișuri și dirijarea prin jgheaburi, burlane la rețeaua stradală nou creată;
- accesul stradal + cel din curte vor fi permanent libere.

Subliniem:

- fiecare corp este un compartiment de incendiu distinct, cu structură independentă, separată vertical și orizontal de vecini, GRF III;
- se asigură – separarea funcțională și pompieristică – alte funcțiuni;
- nu se propun spații cu aglomerări de persoane;
- sunt respectate prevederile NP51/2001 privind accesibilitatea/rampe, marcaje trasee, parcuri rezervate etc.; nu se prevăd goluri spre vecini.

Cifrele sunt maximale (POT-CUT etc.).

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

La toate clădirile se va asigura respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate, cu:

- beton mărci superioare, parțial prefabricate
- structuri pe cadre, modulate cu console de max. 2,00 m
- oțel și oțel beton, profile metalice tratate anticoroziv
- tâmplărie tip „cortină” sau geam termopan
- panouri metalice sau Al, izolate, PVC-ULTRA
- protecții contra incendiului-zid antifoc 3 ore între clădirile A și B
- placaje, zugrăveli etc.
- echipamente, instalații, utilaje specifice + dotare PSI.

Structura finală va fi dimensionată corespunzător pentru asigurarea funcționalității + rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata normată de existență.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceste lucrări vor cuprinde:

- gazon și rondouri flori
- vegetație mică și medie cu plante perene

- alei dalate, loc pentru expunere temporară de mostre din oferta magazinului
- mobilier urban specific, sonorizare
- iluminat incintă + clădiri (festiv sau de siguranță)

5.1.6. Caracteristici tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcțiile propuse se încadrează în:

- Categoria de importanță – normală „C”
- Clasa de importanță III P100/92
- Zona seismică de calcul D ($K_s=0,16$; $T_c=1,00$) P100/2005
- Grad rezistență la foc III P118/99
- Risc de incendiu – mic la clădirea A și mare la clădirea B, cu luarea măsurilor compensatorii prevăzute în normativ.

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

În clădiri există rețele de apă – caldă și rece – ce deservește activitatea de bază. Specificul activității – nu impun rezolvări deosebite (filtru sanitar etc.) și nici nu se creează riscul infectării, îmbolnăvirii personalului prin contact cu mărfurile neutre, ambalate cu destinație igienico-sanitară deci garantat fără pericol la sănătatea oamenilor. Subliniem faptul că nu se produce nimic aici iar toate materialele destinate vânzării sunt omologate în România.

5.1.7.2. Sănătatea oamenilor

Caracteristicile materialelor și instalațiilor exclud posibilitatea ca acestea să aibă un efect negativ asupra sănătății oamenilor (nu sunt toxice, acide etc.) fiind destinate aprioric îmbunătățirii condițiilor de igienă pentru utilizatori (instalații sanitare, gresie, faianță etc.).

Toate spațiile în care lucrează sau au acces oameni sunt ventilate, iluminate natural sau artificial, (în funcție de tipul de activitate).

5.1.7.3. Protecția mediului

Prin prezenta documentație P.U.D., din analiza impactului posibil prin realizarea investiției, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită acestei activități.

Prevederile, propunerile și eventualele măsuri de intervenție privesc – sub aspect legal, tehnic, arhitectural și urbanistic – următoarele categorii de probleme.

5.1.7.3.1. Diminuarea, reducerea surselor de poluare

– Poluarea solului și a apei nu este posibilă, în clădiri nu sunt și nu se permit activități generatoare de noxe periculoase, (practic este o unitate ce comercializează fără nici un risc toxic sau similar) respectiv depozitează temporar aceste produse.

Toate sursele de apă sunt legate și colectate la sistemul centralizat de apă-canal al Municipiului. Nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii etc. care singure sau în combinație cu alte substanțe pot periclita în caz de precipitații calitatea solului sau apei; consumurile de apă deci și deversările sunt medii, neexistând capacități productive.

– Poluarea aerului:

- fonică: nu este cazul, sursa de poluare este în afara incintei (str.P.Rareș + tramvai);
- emisii de gaze: nu e cazul, se utilizează numai utilaje omologate

5.1.7.3.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu este cazul – prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc real (inundații, alunecări teren, prăbușiri etc.).

5.1.7.3.3. Toate apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare din zonă și dirijate către stația de epurare; menționăm că ele sunt în cantități mici, echivalentul a 2-3 apartamente convenționale/zi, nisipul și pământul se adună în recipient special pentru depuneri, apoi apa trece prin decantor-filtru de grăsimi și ulei, similar celor utilizate la spălătoriile din stațiile de carburanți (tip purator, nipro etc.)

5.1.7.3.4. În incintă – ca și în tot orașul – deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate – HCLM 76/2001 – în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampă ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A.

Practic, aceste „deșeuri” sunt:

- cele menajere provenind de la personal și clienți (max 6-8 persoane concomitent), 60 pe zi
- ambalajele (hârtie, lemn, plastic) de la produsele prezentate în magazin) cele vândute se dau împreună cu ambalajul.- În etapa II se preconizează și preselecția lor – pe 4 categorii – în vederea reciclării.

5.1.7.3.5. Deșeuri industriale nu sunt, nu există activitate productivă, se depozitează și comercializează numai produse finite ambalate.

5.1.7.3.6. Plantații în zonă nu sunt, se prevăd plantații e aliniament spre Sud + precum și spații verzi amenajate spre frontul stradal și incintă.

5.1.7.3.7. Terenuri degradate nu sunt în zonă și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

5.1.7.3.8. Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

5.1.7.3.9. Disfuncționalitățile din zonă sunt prezentate detaliat la cap. 7.3., subliniem expres faptul că realizarea investiției preconizate în prezenta documentație reduce aceste disfuncționalități.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile H.G. 1076 – anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a) planul P.U.D. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (de comerț și birouri) să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) planul de utilizare a terenului liber de 540 este în concordanță cu:

- P.U.G. Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent – UTR 26.

c) P.U.D. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi indicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50 dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G. 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

e) nu este relevant pentru programele naționale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activă care produce sau gestionează deșeuri, ape etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a) probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor.

b) nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanently oameni.

c) exclus, e la o distanță de peste 18 km de frontieră iar posibilele „efecte” se restrâng la eventual o încăpere (vezi 2/a).

d) nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

e) efectele – ca areal de suprafață cât și ca numai de populație posibil afectat – considerăm că sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți stradali.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren proprietatea beneficiarilor se amplasează:

A. în clădirea existentă, conform planșă anexată la C.U., acces stradal nou nu modifică P.O.T., C.U.T., Ac, Ad.

B. magazinul, acces existent din stradă, max. $16,1 \times 12,00 = 103,3$, conf.5.1.3., retras de la limita incintei.

Statutul juridic al terenului nu se modifică - proprietate privată, iar funcțiunile sunt prezentate la 5.1.2. – 5.1.5. nu se construiește pe mezuină (0,60-1,00 distanță și nu sunt clădiri adiacente la care ar putea fi afectate de propuneri.

5.3. Regimul de înălțime

La construcțiile propuse, față de CTS:

A - se mențin cele existente

B - H=4,00-5,50 m, coamă 6,00 m

Aceste înălțimi sunt la planul nivelului cel mai înalt; pe laturi în funcție de volum și retrageri ele pot fi de minim 3,00 m.

Aceste înălțimi pot fi depășite local de elemente arhitecturale reprezentative (siglă, reclamă) sau de echipamente tehnologice.

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita incintei proprietate sunt:

	A	B
E	15,00	0,60
N	0,00	1,00
V	0,00	11,47
S	11,55	1,00

5.5. Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism – Zona cu caracter mixtă, POT maxim 70%, propus 58,07% (HGR 525/1996, anexe).

Pe planșele cu situația existentă, propuneri și circulația terenului este evidențiată limita terenului, axele de compunere majore pentru clădiri, cu principalele trasee reglatoare.

Terenul studiat în zonă este de 4.352 mp iar cel cu propuneri este de 540 ambele parcele iar indicii de utilizare ai terenului conform MLPAT:

$$\text{P.O.T.} = \frac{Sc}{St} \times 100 \quad \text{C.U.T.} = \frac{Sd}{St}$$

În zona studiată (4.352 mp):

P.O.T. existent = 11,26% C.U.T. existent = 0,13
P.O.T. propus = 18,13% C.U.T. propus = 0,21

În incinta cu propuneri (540 mp):

P.O.T. existent = 19,10% C.U.T. existent = 0,4
P.O.T. propus = 58,07% C.U.T. propus = 0,8

5.6. Bilant teritorial aferent zonei studiate

Conform proiectului, rezultă:

S zonă studiată:	4.352 mp
S incintă propuneri:	540 mp
din care:	
– construcții: noi:	193+17,3 scară
existente: Ac:	103,0
Ad:	206,0
– drumuri, platforme, alei, parcaje:	89,2
– spații verzi amenajate:	137,2
În zona studiată (existent):	4.352
– dotări existente:	-
– locuințe:	2.287
– drumuri:	1.072
– platforme alei, parcaje	518
– prestări, industrie:	-
– spații verzi amenajate:	165
– tramvai:	280

care la propus se modifică în concordanță cu propunerile din incintă.

Aceste terenuri aparțin fie domeniului public fie sunt proprietatea persoanelor fizice sau juridice (local – drumuri, platforme, trotuare).

5.7. Tabelar, aceste date sunt:

Zonificare funcțională - Zona studiată:

	Existent	Propus
P.O.T.	11,26%	18,13%
C.U.T.	0,13	0,21

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIŢE	2.287	52,55	1.747	40,14
2.	DOTĂRI	30	0,60	343,6	7,89
3.	CAROSABIL	1.072	24,68	1.070	24,63
4.	PLATFORME PARCĂRI	518	11,90	607,2	13,95
5.	SPAȚII VERZI	165	3,79	302,2	6,95
6.	TRAMVAI	280	6,44	280	6,44
	TOTAL:	4.352	100	4.352	100

Incinta propunerii:

	Existent	Propus
P.O.T.	19,07%	58,07%
C.U.T.	0,4	0,8

Din care 103 clădirea existentă.

Nr. crt.	Destinația	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	LOCUIŢE	103	19,07	-	-
2.	DOTĂRI	-	-	343,6	7,89
3.	CAROSABIL	-	-	-	-
4.	PLATFORME, PARCAJE	387	71,30	89,2	16,52
5.	SPAȚII VERZI	52	5,63	137,2	25,41
6.	TRAMVAI	-	-	-	-
	TOTAL:	540	100	540	100

5.8. Circulația terenurilor

Statutul juridic al terenurilor din zona studiată sau incinta cu propuneri nu se modifică; se menține caracterul de domeniu public sau privat existent, inclusiv pentru terenul ce face obiectul P.U.D.

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Subliniem faptul că zona în care se propune acest obiectiv, are asigurate toate utilitățile urbane necesare unei corecte funcționări a clădirilor, ea fiind de la început destinată locuirii. Beneficiarul are de altfel contracte cu Compania de Apă-Canal, DISTRIGAZ, ELECTRICA. Datele și condițiile concrete se vor stabili la A.C.; la această fază situația este următoarea:

6.1. Apă-canal

6.1.1. Existent

Str. P.Rareș are asigurate toate utilitățile (apă potabilă, menajer, pluvial) ce sunt racordate și la casa nr. 114.

6.1.2. Propus

De la racordul existent se va asigura cu racord contorizat pentru magazin; apele uzate sunt redade la canalizarea orașului.

Cantitatea de pluvial nu se modifică.

Soluțiile tehnice se vor stabili la A.C. conform aviz furnizor, sporurile nu sunt semnificative există contract cu Compania de Apă.

6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

6.2.1. Existent

Pe segmentul str. P.Rareș aferent investiției propuse, există rețele aeriene și subterane (conform cap. 4.1.) cât și rețea de telefonie.

6.2.2. Propus

Nu se fac modificări la acestea, racordul existent asigură funcționarea ansamblului, sporul de putere este redus (3,8-5 kW).

6.3. Instalații termice

În vecinătatea amplasamentului studiat nu sunt rețele – magistrale sau locale – de distribuție a agentului termic iar din tema de proiectare rezultă fără echivoc dorința investitorului de a avea o încălzire proprie pe gaze naturale.

6.4. Instalații gaze

6.4.1. Existent

Pe strada P.Rareș există o rețea de gaze naturale, la care este racordată și casa cu nr.114.

6.4.2. Propus

Hala nouă se va încălzi cu generatoare aer cald – electric sau gaz, în funcție de opțiunea beneficiarului.

6.5. Instalații speciale

Nu e cazul.

6.6. Sistematizare verticală, drumuri, platforme

6.6.1. Existent

Terenul în incinta cu propuneri este plat, fără denivelări pronunțate și cu stabilitatea generală asigurată.

Str. P.Rareș – 4 benzi – amplasată la Vest este cu +0,1 +0,3 m mai sus de terenul studiat, există racorduri carosabile, nou finalizate după refacerea ei, tramvaiul este pe partea opusă la ~ de front, 35,00 de clădirea propusă.

6.6.2. Propus

Pe ansamblul incintei se propun în esență următoarele:

- lucrări de sistematizare verticală pentru crearea unui CTS, cu pantele adecvate pentru scurgerea apelor pluviale;
- 1 acces auto, distinct, în incintă + 4 parcaje

Parcările se marchează corespunzător și sunt separate între ele și limita incintei de spațiile zonei amenajate.

Atât intrările cât și traseele interioare se vor marca cu indicatoare conform norme; este sarcina beneficiarului de a asigura permanent posibilitatea accesului și intervenției pompierilor; se va asigura dotarea P.S.I. în incintă (panou, extincitoare+hidranți steradali) – rampă de acces la clădiri conform NP051/2001 privind accesibilitatea clădirilor publice.

7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

7.1. Salubritate

După cum a fost analizat în detaliu la cap. 5.1.7. considerăm că, în concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) a ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 5-10 ani o „comercializare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă la rampa orașenească ecologică (ASA);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.

Activitatea din cele 2 clădiri – A și B – se încadrează în categoria celor fără risc de accidente; pe toată durata proiectării, execuției și exploatării clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor locale, generale și specifice de NTSM și P.S.I.

Se va acorda o atenție deosebită la respectarea:

- Normativ P.118/99;
- Legea 312/1997;
- Ordinul M.I. 775/1998;
- H.C.J.A. 18/2000;
- O.G. 003, 004

precum și a normativelor și prevederilor legale în domeniu.

Proiectul respectă prevederile P.118/99 din:

- tabel 2.1.5. privind stabilirea categoriei e pericol de incendiu;
- tabel 2.1.9. privind stabilirea GRF;

- tabel 5.2.5. privind corelarea dintre Ac, număr niveluri și GRF într-un compartiment de incendiu;

În cazul schimbării destinației și funcțiunii clădirilor ce fac obiectul prezentei documentații se vor obține toate avizele și acordurile legale.

7.3. Disfuncționalități în zonă

Conform P.U.G. Arad și a prevederilor P.T. zonă-UTR 26, amplasamentul este destinat pentru activități de locuire și prestări servicii complementare, deziderat respectat de prezentul P.U.D. (mai ales că amplasamentul era până în 1990 capătul Nord al orașului, azi mai sunt 2 km până la Centura Nord și în zonă au apărut zeci de unități comerciale).

Asupra unor disfuncționalități concrete e dificil de enunțat o decizie categorică, dar trebuie subliniat-nu sunt rezerve de capacitate la utilități, pe măsura solicitărilor:

- zona este adiacentă unei artere importante de intrare în oraș + relația DN7-Centura Nord, arteră care nu are alternative nici spre Nord, nici la Sud);
- în segmentul studiat e o alternanță puțin controlată de terenuri libere – terenuri cu construcții;
- gama de funcțiuni este relativ largă, deci e dificil de enunțat și respectat un barem de performanțe minime;
- există și activități greu de „asimilat” cu specificul preponderent de locuire al zonei dar la distanță de amplasamentul studiat (depozit materiale construcții).

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Considerăm necesară o abordare modernă și unitară – în specificul funcțiunii – concomitent cu refacerea corespunzătoare a clădirii existente.

7.5. Amenajări exterioare

Nu se propun lucrări de acest gen pe domeniu public; cele din incintă sunt prezentate la cap.5.1.5.; împrejurimile vor fi semiopace și transparente către str. P.Rareș.

8. CONCLUZII

Finalizarea prevederilor prezentei documentații va avea, considerăm – un efect pozitiv atât la nivel zona cât și al orașului. Aceste efecte sunt:

Financiare – se investește

- se creează peste 5-6 locuri noi de muncă
- intră sume în bugetul local

Urbanistice:

- dispare un teren nevalorificat adiacent intrării Nord în Arad, într-o zonă foarte frecventată și vizibilă

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații P.U.D., considerând că ea sintetizează corect interesele investitorului cu cele ale orașului.

„COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: B.I. ARH. DARIDA I. IOAN, autor ARH.DARIDA I. IOAN TNA 0600, MEMBRU R.U.R. 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:

Arhitectură-urbanism: **arh. IOAN DARIDA**

Rezistență: **ing. DORIN STANCA**

Geo: **ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI**

Topo: **S.C. TERRA INTERNATIONAL SRL**



BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ

DARIDA IOAN



Ioan

Beneficiar:

CÂLTIA MIRON-CONSTANTIN

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 02/2007

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

Denumire proiect: Modificare clădire și magazin
str. Petru Rareș nr. 114, Arad

Conținut volum: Plan urbanistic de detaliu

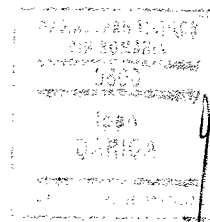
pr. n°: 02/2007
faza: P.U.D.
beneficiar: CÂLTIA MIRON-CONSTANTIN
den. pr.: Modificare clădire și magazin
str. Petru Rareș nr. 114, Arad

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: **arh. IOAN DARIDA**
Arhitectură-urbanism: **arh. IOAN DARIDA**
Rezistență: **ing. DORIN STANCA**
Geo: **S.C. ATELIER A SRL**
Topo: **S.C. TERRA INTERNATIONAL SRL**



Întocmit:
arh. IOAN DARIDA



pr. n°: 02/2007
 faza: P.U.D.
 beneficiar: CÂLTIA MIRON-CONSTANTIN
 den. pr.: Modificare clădire și magazin
 str. Petru Rareș nr. 114, Arad

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROUL VOLUMULUI	3
IV. MEMORIU GENERAL	4
1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI	4
2. OBIECTUL STUDIULUI	4
3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE	4
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	4
4.1. Folosința terenului	4
4.2. Analiza fondului construit existent	4
4.3. Analiză geologică	4
4.4. Căile de comunicații	5
5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI	5
6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	11
6.1. Apă-canal	11
6.2. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații	11
6.3. Instalații termice	11
6.4. Instalații gaze	11
6.5. Instalații speciale	12
6.6. Sistemizare verticală, drumuri, platforme	12
7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL	12
7.1. Salubritate	12
7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.	12
7.3. Disfuncționalități în zonă	13
7.4. Aspectul exterior al construcțiilor	13
7.5. Amenajări exterioare	13
8. CONCLUZII	13

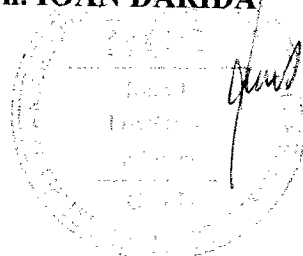
V. AVIZE, ACORDURI

1. C.U. 184/01.02.2007
2. Planșă anexă C.U.
3. C.F. nr. 59877 top 7551/4019
4. Aviz Apă-Canal nr. 2050/19.03.07
5. Aviz P.S.I. nr. 1026/12.03.07
6. Aviz Protecție Civilă 1720/12.03.07

B. PIESE DESENATE

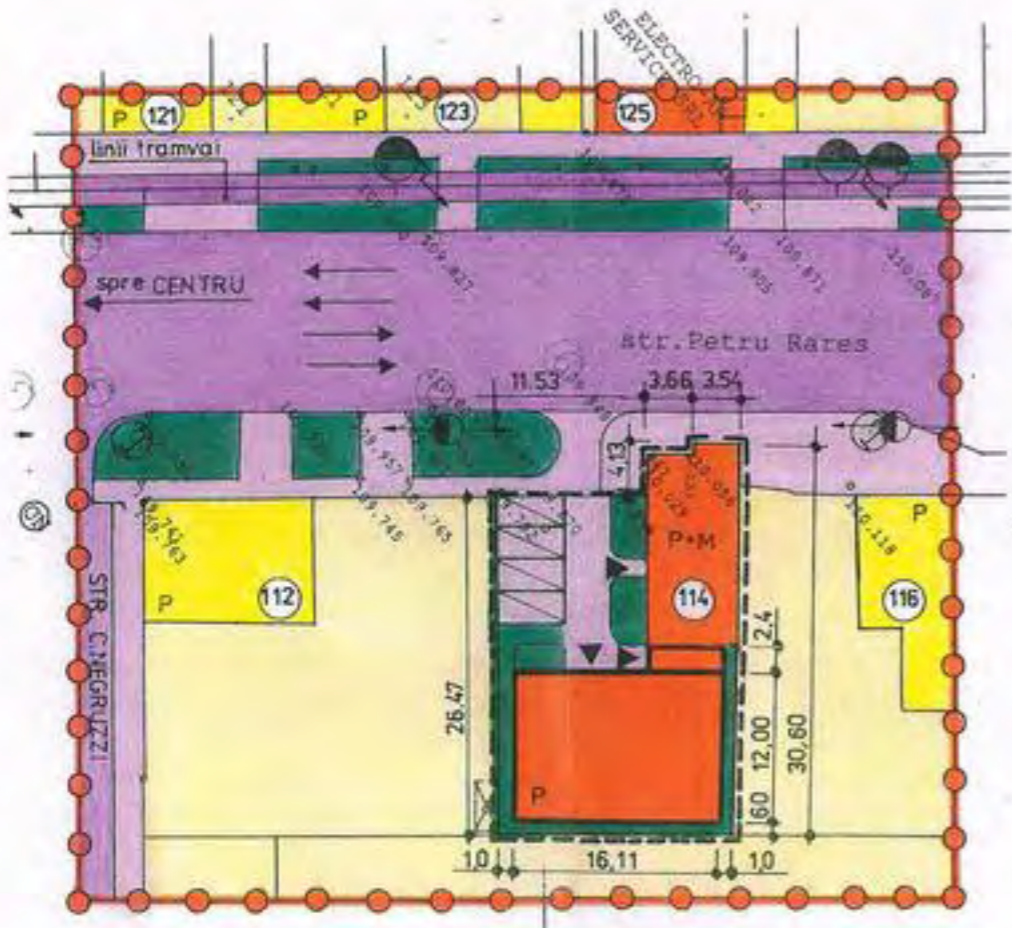
7. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	01 A
8. SITUAȚIA EXISTENTĂ	02 A
9. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	03 A
10. CIRCULAȚIA TERENURILOR	04 A
11. REGLEMENTĂRI EDILITARE	01 ED

Întocmit:
 arh. IOAN DARIDA





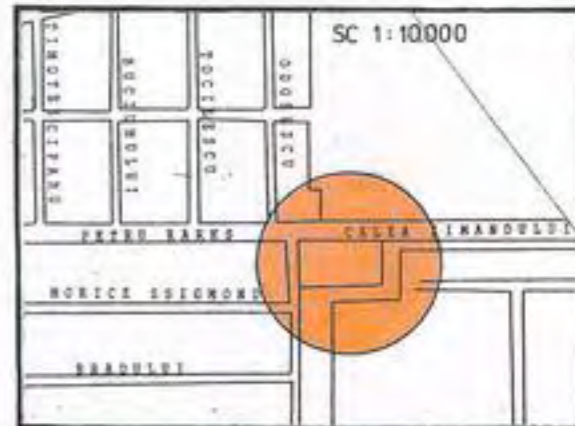
PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 EXTINDERE SI MODIFICARE IMOBIL
 STR PETRU RARES NR 114 ARAD
 REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	2287	52,55	1747	40,14
2 DOTARI	30	0,60	343,6	7,89
3 CAROSABIL	1072	24,68	1070	24,63
4 PLATFORME PARCARI	518	11,90	6072	13,95
5 SPATII VERZI	165	3,79	302,2	6,95
6 TRAMVAI	280	6,44	280	6,44
TOTAL	4352	100	4352	100



ZONA STUDIATA

	EXISTENT	PROBUS
POT	11,26%	18,13%
CUT	0,13	0,21

ZONIFICARE FUNCTIONALA INCINTA PROPUNERI

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
1 LOCUINTE	103	19,07	—	—
2 DOTARI	—	—	313,6	58,07
3 CAROSABIL	—	—	—	—
4 PLATFORME PARCAJE	387	71,30	89,2	16,52
5 SPATII VERZI	52	5,63	137,2	25,41
6 TRAMVAI	—	—	—	—
TOTAL	540	100	540	100

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA PROPUNERI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- LOCUINTE
- DOTARI
- CAROSABIL
- PLATFORME PARCAJE TROTUARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- LINII TRAMVAI
- ACCESE

INCINTA PROPUNERI

	EXISTENT	PROBUS
POT	19,07%	58,07%
CUT	0,4	0,8



COPYRIGHT

CONFORM ART 39/HG 1519/2004 ACEST PROIECT INTRA SUB
 INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR AUTOR BI ARH DARIDA I.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DARIDA IOAN				BENEFICIAR CALȚIA MIRON CONSTANTIN	PR NR 2/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	EXTINDERE SI MODIFICARE IMOBIL	FAZA
SEF PROIECT	ARH DARIDA I.		1:500	STR PETRU RARES NR 114 ARAD	PUD
PROIECTAT	ARH DARIDA I.		DATA	REGLEMENTARI URBANISTICE	PL NR
DESENAT	ARH DARIDA I.		FEBR '07		03 A