

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„CONSTRUIRE ATELIER REPARAȚII AUTO ” Arad str. Ostașului nr. 26
beneficiar S.C. MERCOM S.R.L. ARAD**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 19791-----2008

-raportul nr. ad. 19791/-----2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE ATELIER REPARAȚII AUTO ” str. Ostașului nr. 26. beneficiar S.C. MERCOM S.R.L. proiect nr. 35/2006 elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.

-rapoartele 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, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – „Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE ATELIER REPARAȚII AUTO ” Arad str. Ostașului nr.26. , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul S. C. MERCOM S.R.L. se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Primaria Arad
Arhitect sef
Serviciul constructii si urbanism
Nr26289 /2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE ATELIER DE REPARAȚII AUTO”, proiect 35/2006, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L., beneficiar S.C.MERCOM S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1163/02.05.2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin construirea atelierului se va înobila fondul construit al străzii, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE ATELIER AUTO”, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 26289/-----2008

RAPORT

Denumire proiect – PUD CONSTRUIRE ATELIER REPARAȚII
AUTO

Beneficiar: S. C. MERCOM S.R.L.

Proiect nr. 35/2006

Elaborat: S.C. PRO URBAN S. R. L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.21163/02.05.2007, amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

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

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

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect șef
Ing. Carmen Balazs

Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	:P.U.D. CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO, ARAD, strada Ostayului nr. 26
BENEFICIAR	:S.C. MERCOM S.R.L. ARAD, strada Tribunalu Axente nr. 4
PROIECT Nr.	: 35/2006
FAZA	:P.U.D.
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

BORDEROU

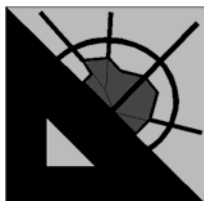
PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Certificat de urbanism NR. 1163 din 02.05.2007
4. Extras C.F nr. 3837 Aradul Nou
5. Avize
6. Memoriu general

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----|
| 1. Plan de situatie. Plan de incadrare in zona | 01 |
| 2. Situatie existenta | 02 |
| 3. Reglementari urbanistice | 03 |
| 4. Reglementari edilitare | 04 |
| 5. Obiective de utilitate publica | 05 |
| 6. Spatii verzi | 06 |

Intocmit:
Arh. Serban Elvira



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT	:P.U.D. CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO, ARAD, strada Ostasului nr. 26
BENEFICIAR	:S.C. MERCOM S.R.L. ARAD, strada Tribunu Axente nr. 4
PROIECT Nr.	: 35/2006
FAZA	:P.U.D.
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

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

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de CONSTRUIRE A UNUI ATELIER REPARATII AUTO pe terenul din intravilanul Municipiului Arad, pe strada Ostasului la nr. 26, teren proprietate privata a S.C. MERCOM S.R.L.

De asemenea are ca obiect:

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

Beneficiarul doreste construirea unui cladiri atelier de reparatii auto.

Metodologia folosita – baza documentatie

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

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

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

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Construire atelier reparatii auto este situat in intravilanul municipiului Arad, strada Ostasului nr. 26.

In partea de nord terenul se invecineaza cu domeniul public strada Orsova, in partea de est se invecineaza cu domeniul public strada Ostasului iar in partea de sud si vest se invecineaza cu zona de locuit, proprietati private ale persoanelor fizice. Prin acest P.U.D., se va asigura un amplasament pentru construirea atelierului de reparatii auto si amenajarilor necesare functiunii.

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

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

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

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

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

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 0,7$

- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,60 m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,80 m (ian. 2008) si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,90 m fata de nivel actual teren.

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

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus – Construirea unui atelier auto – cutii de viteza, este situat in intravilanul municipiului Arad, strada Ostasului nr. 26, si face parte dn U.T.R-ul nr. 37, subzona pentru unitati industriale.

In partea de nord terenul se invecineaza cu domeniul public strada Orsova, in partea de est se invecineaza cu domeniul public strada Ostasului iar in partea de sud si vest se invecineaza cu zona de locuit, proprietati private ale persoanelor fizice. Prin

acest P.U.D., se va asigura un amplasament pentru construirea atelierului de reparatii auto si amenajarilor necesare functiunii.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.D. se face din strada Orsova, care este adiacenta amplasamentului.

Conform Extrasului C. F. Nr. 3837 suprafata terenului este de 560,00 mp si este in proprietatea S.C. MERCOM S.R.L.

Terenul propus pentru construirea obiectivului este teren plat fara denivelari importante si este in suprafata de 560,00 mp, conform masuratorilor $s=770,25$ mp. In incinta in prezent exista o anexa, partial in incinta, partial in domeniul public (partea aflata in incinta este in suprafata de 11,60 mp) si o cladire P+M cu destinatie locuinta, cu suprafata de 112,17 mp.

In incinta:

Steren	=	560,00 mp
Sc	=	123,77 mp
Sd	=	235,94 mp

P.O.T. = 22,10 %

C.U.T. = 0,42

In zona studiata

Steren	=	1.632,00 mp
Szona de locuit	=	560,00 mp
Scirculatii	=	234,00 mp
Szona verde	=	838,00 mp

Regimul juridic

In planşa nr. 05, Obiective de utilitate publica, sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Zona studiata are o suprafata de 1.632,00 mp, din care :

- 1072,00 mp apartin domeniului public al primariei;
- 560,00 mp constituie proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, S.C. MERCOM S.R.L.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca investitia este teren proprietate privata a S.C. MERCOM S.R.L. si este in suprafata de 560,00 mp conform CF.

Analiza geotehnica

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

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 0,7$

- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,60 m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,90 m fata de nivel actual teren.

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

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

- Constructia noua se va funda la adancimea de 1,20 m.
- Presiunea conventionala se va lua in calcul pentru D_f indicata si $b=1,00$ m, este de $P_{conv}=250$ kPa.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri de locuit in regim de inaltime parter, construite din materiale de constructii traditionale si sunt in stare buna.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile, in apropiere, pe strada Ostasului.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Canalizarea pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti ale strazii Orsova si Ostasului.

Alimentarea cu caldura

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

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea LEA 0,40 kv in partea de nord a acestuia pe strada Ostasului.

Telecomunicatii

In zona studiata exista canalizatie Tc subterana in sapatura la $\sim 0,60$ m. Si instalatie Tc aeriana pe strada Orsova si instalatie Tc subterana pe strada Ostasului

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz in partea de nord a incintei.

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

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

Beneficiarul doreste sa construiasca un atelier de reparatii auto – reparatii cutii de viteza.

Regim de inaltime P.

Constructia propusa prin prezenta documentatie este amplasata pe frontul stradal al strazii Ostasului. Pentru a construi atelierul este necesara demolarea cladirii anexa.

Cladirea atelierului va fi cladire parter iar in incinta ei se vor amenaja pe o parte din suprafata birouri pe doua nivele.

Cladirea va fi realizata cu structura metalica si inchidere, respectiv invelitoare panouri sandvis.

Propus

Sc ex. = 112,17 mp

Sc pr. = 221,64 mp

S d = 333,81 mp

In incinta:

Steren = 560,00 mp

S c constr. = 333,81 mp

Szona verde = 114,68 mp

Splatforme = 111,51 mp

P.O.T = 59,61 %

C.U.T. = 0,79

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

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

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 100,07 pe carosabilul de pe strada Orsova si 100,12 in centrul parcelei.

Sistematizare verticala.

Se va aduce terenul la același nivel.

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

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

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea deja existenta la cea mai apropiata retea de alimentare cu apa, de pe strada Ostasului.

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

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

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

Asigurarea apei pentru stingerea incendiilor se va face cu ajutorul retelei de apa din zona.

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

Canalizare menajera

Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate la rezervorul vidanjabil din incinta. aceasta dupa ce apa din atelier si de pe platforma a fost trecuta prin separatorul de produse petroliere.

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite vor fi colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial din incinta si dirijata spre separatoul de grasimi si apoi in reseaua de canalizare, de pe langa carosabil.

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

Organizarea circulatiei

Drumuri

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

Parcajele

Avand in vedere profilul activitatii obiectivului propus au fost prevazute platforme de parcare in incinte si sint in nr. de 2. Avand in vedere faptul ca in atelier se repara cutii de viteza sint suficiente cele 2 locuri de parcare, deoarece se lucreaza doar la 2 -3 masini in acelasi timp.

Locurile de parcare din incinta au fost prevazute in principiu pentru personal, cladirea P+M existenta avand propriu garaj.

Pentru parcare masinilor clientilor se are in vedere faptul ca specificul activitatii impune doar oprirea pe scurt timp, iar strada Ostasului permite aceasta, fiind o strada cu circulatie mai redusa.

Spatii verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea in incinta a unor zone verzi.

Criteii. Compozitionale

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

Alimentarea cu caldura

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

Alimentarea cu energie electrica

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

Telecomunicatii

Este necesara racordarea noii cladiri la reseaua telefonica din zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a cladirii propuse este necesara extinderea racordului existent.

Gospodarie comunala

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

BILANT TERITORIAL

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
0	ZONA DE LOCUIT	46,60	8,32	-	
1	ZONA DE DOTARI SI PRESTARI SERVICII	112,17	20,03	333,81	59,61
2	SPATII VERZI - neamenajate - amenajate	-	-	114,68	20,48
3	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	-	-	111,51	19,91
4	TEREN LIBER NECONSTRUIT	401,23	71,65	-	-
5	TOTAL GENERAL	560,00	100,00	560,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de dotari, prestarin servicii, ocupa o suprafata reprezentand 59,61% din total zona studiata, zona de spatii verzi amenajate care reprezinta 20,48%, iar circulatiile ocupa 19,91% din total zona studiata.

5 Cloncuzii

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

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

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului construit al zonei, si contribuie la valotificarea zonei, si crearea de noi locuri de munca.

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

P.U.D. **PLAN URBANISTIC**
DE DETALIU
CONSTRUIRE ATELIER REPARATII AUTO

Str. Ostayului nr. 26

Beneficiar: S.C. MERCOM S.R.L.

FISA DE RESPONSABILITATI

Insusirea documentatiei

Director : arh. Elvira Serban
Sef proiect : arh. Elvira Serban

Proiectanti de specialitate

Urbanism : arh. Elvira Serban

Intocmit:
Arh. Serban Elvira

