

Hr. 430/15.12.2009
HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire brutărie în regim P+M și platformă betonată , beneficiar S.C. TGM S.R.L , str. Tribunalul Dobra nr. 18-22 , proiect nr. 33 /2007, elaborate de către S.C REAL PROIECT S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 11235 din 2009 ;

-raportul nr. ad. 11235 din 2009 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire brutărie în regim P+M și platformă betonată , beneficiar S.C. TGM S.R.L , str. Tribunalul Dobra nr. 18-22 , proiect nr. 33/2007 elaborat de către S.C. REAL PROIECT S.R.L.

-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, cu completările și modificările ulterioare ,adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. 48 din 22.05.2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire brutărie în regim P+M și platformă betonată , beneficiar S.C. TGM S.R.L , str. Tribunalul Dobra nr. 18-22 , Proiect nr. 33/2007, elaborat de către S.C. REAL PROIECT S.R.L.. ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitate de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4..-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 11235/Ao/ 14.12. 2009.

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire brutărie în regim P+M și platformă betonată , beneficiar S.C. TGM S.R.L, Str. Tribunalul Dobra nr. 18-22, proiect nr. 33 /2007, elaborat de S.C. REAL PROIECT S.R.L.

Având în vedere că condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1407/25.05.2007, au fost îndeplinite , precum și solicitarea beneficiarului privind elaborarea unei construcții cu destinația de brutărie , propusă a fi realizată după noile standarde și normative în vigoare și prin care se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu - Construire brutărie în regim P+M și platformă betonată , beneficiar S.C TGM S.R.L , str.Tribunalul Dobra nr. 18-22, proiect nr. 33/2007, elaborat de către S.C. REAL PROIECT S.R.L. cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
SERVICIUL CONSTRUCȚII-URBANISM

Nr11235 /Ao/ 10.12. 2009

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire brutărie în regim P+M și platformă betonată .

Beneficiar, S.C. TGM S.R.L.

Adresa, str . Tribunalul Dobra nr. 18-22.

Proiectant, S.C. REAL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR. Arh. Dobre Ioan.

Proiect nr. 33/2007.

Proiectantul a depus documentația PUD- Construire brutărie în regim P+M și platformă betonată , înregistrată la Primăria Municipiului ARAD cu nr.11235 /27.02.2009.

Documentația PUD depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 1407/25.05.2007, emis de Primăria Municipiului ARAD.

CONSTATĂRI,

În urma verificării documentației de urbanism s-a constatat că aceasta este întocmită în conformitate cu reglementările tehnice G.M 009-2000 , aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T. și conține,

A. PIESE SCRISE,

Memoriu de prezentare,

B. PIESE DESENATE,

C. AVIZE,

A. Referitor la memoriu de prezentare,

-Regimul juridic,

Conform cu Certificatul de urbanism nr. 1407/25.05.2007, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr.67940 /26.02.2009, pe

terenul care face obiectul prezentei documentații , care are o suprafață de 385,00 mp, se propune - construirea unei brutării în regim P+M și platformă betonată.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, strada Tribunalul Dobra nr. 18-22 , și este delimitat astfel,

N - str.Tr. Dobra nr.20,
E - str.Tr. Dobra nr. 24,
S - str.Preparandiei,
V – str.Sinagogei,

Terenul este proprietate juridică , S.C. TGM S.R.L.

- Regimul economic,

Folosința actuală – teren viran,

Se solicită - construire brutărie în regim P+M și platformă betonată.

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr. 1 . POT maxim 40 % , CUT maxim 0,95, regimul maxim de înălțime P+2 , înălțimea construcției la coamă este de maxim 8,00 m .

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

POT existent 00,00%
CUT 0,00

POT propus 54,02%
CUT 0,64

Se propune construire brutărie în regim P+M și platformă betonată , în conformitate cu noile standarde în vigoare.

Echiparea edilitară.

1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal existentă în incintă.

2- Instalațiile electrice se vor racorda la rețeaua electrică existentă în incintă.

3- Instalația de telefonie se va racorda la rețeaua de telecomunicații a orașului.

4- Instalația de gaze naturale se va racorda la rețea de distribuție existentă în zonă.

Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu

C. REFERITOR AVIZE.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr.1407 /2007,

1. S.C. Compania Apă Arad nr.2756/19.03.2008.
2. Direcția de Sănătate Publică nr.143/14.02.2009.
3. Ministerul Mediului Ag.Timișoara nr.2075/21.04.2009.
4. E-on Gaz Distribuție 21.03.2008.
5. Dir. Sanitar Veterinar și siguranța alimentelor nr.4134/20.05.2008.
6. Enel distribuție nr. 18994/24.04.2008.
7. Direcția pentru Cultură și Culte nr.219/U/27.10.2009, predat cu nr.63263/03.11.2009, urmare a completării documentației.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.

Având în vedere că s-a respectat C.U. nr. 1407/2007, și au fost prezentate toate avizele solicitate , se propune spre aprobare documentația prezentată.

ARHITECT ȘEF


Arh. Rădu Drăgan

ȘEF SERVICIU


Ing. Mirela Szasz

S.C. REAL PROIECT S.R.L.
ARAD, STR. BANU MARACINE
BL. 13 AP. 10
TEL. 0745 255 065

Pr. nr. : 33/2007/PUD
Faza: P.U.D.
Beneficiar: S.C. TGM S.R.L.
den. pr.: Construire brutarie in regim P+M si
platforma betonata Arad, str. Tribunal Dobra , nr.
18-22, parcela cu nr. top 1254/3/2 , Arad

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrarii: Construire brutarie in regim P+M , Arad, str. Tribunal Dobra , nr. 18-22 , parcela cu nr. top 1254/3/2
- Numar proiect: 33/2007
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Beneficiar: S.C. TGM S.R.L.
- Proiectant: S.C. REAL PROIECT S.R.L.

2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie in faza P.U.D. s-a intocmit in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad a solutiei urbanistice de amenajare a unei suprafete de teren situate in intravilanul Municipiului Arad, pe Str. Tribunal Dobra, nr. 18-22 , parcela nr. 1254/3/2.

Terenul studiat este intravilan.

Constructia propusa va avea o arhitectura in concordanta si similaritate cu arhitectura cladirilor existente, iar beneficiarul va asigura realizarea si mentinerea pe intreaga durata de exploatare a constructiei a nivelului si cerintelor impuse de functiunea acestora, cu respectarea actelor normative emise de organele administratiei centrale si locale, privind normele de igiena si sanatate publica.

Beneficiarul va respecta sistemul calitatii in constructii, definit prin lege ca ansamblu de structuri organizatorice, responsabilitati, regulamente, proceduri si mijloace, care concura la realizarea calitatii constructiilor in toate etapele de concepere, realizare, exploatare si postutilizare a acestora.

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare, regimul de inaltime, gradul de finisare si de dotare a constructiilor propuse, in conditiile particulare generate de configuratia amplasamentului, de natura geotehnica a terenului, de vecinatatile existente.

Sistematizarea terenului studiat in vederea realizarii brutariei este oportuna deoarece rezolva cel putin punctual problema amenajarii zonei respective (curte cu constructii , partial neamenajata) , iar functiunile propuse sunt perfect compatibile cu caracterul zonei. De asemenea, prin realizarea de noi constructii in zona, se va imbunatati substantial aspectul zonei si se va completa infrastructura tehnicoedilitara.

3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

3.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul si vecinatatile se regasesc in Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (proiect nr. 25.000 - S.C. "PROIECT ARAD" S.A.), aprobat prin Hotararea nr. 89/1997 a Consiliului Local Arad.

Reglementarile pentru aceasta zona sunt cuprinse in volumul - "Regulament aferent P.U.G.", in unitatea teritoriala de referinta - U.T.R. nr. 1, subzona predominant rezidentiala, cu cladiri de tip urban.

U.T.R. nr. 1, este o subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban .

Pentru stabilirea conditiilor de amplasare si executie pe terenul obiectivului de investitie propus s-au identificat permisiunile stabilite prin reglementarile mentionate in P.U.G. Municipiu Arad - volum al Regulamentului aferent P.U.G. pentru unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr.1, subzona functionala Lmulb. Functiunile permise sunt cele rezidentiale si de complementare a zonei de locuit (spatii comerciale si prestari servicii).

Sunt respectate in totalitate conditiile prevazute in capitolul 2 - Utilizare functionala si capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

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

Concomitent acestui P.U.D. se elaboreaza P.U.D.-uri similare in zona, pentru terenuri destinate aceleiasi functiuni ca si in cazul de fata, aceea rezidentiala (cu posibile functiuni complementare compatibile, spat comerciale si prestari servicii).

4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

4.1. Folosinta terenului

Zona luata in studiu in cadrul prezentului P.U.D. este situata in intravilan, in zona centrala a orasului si este strabatuta pe directia nordvest-sudest de str. Tribunalul Dobra , pe directia sudvest-nord-est de str. Muciu Scaevola si este adiacenta si zonei Piata Romana .

Folosinta actuala a acestuia este aceea de "teren intravilan" .

Suprafata acestui teren este de 385 mp conform Extrasului C.F. nr. 67940/Arad .

Suprafata terenului propus pentru realizarea obiectivului este libera de constructii si se invecineaza la nord, est , vest si sud cu terenuri intravilane (in partea nord-estica exista o cladire demisol si parter-magazin Cerna , iar in partea nord-vestica o cladire parter) .

4.2. Analiza fondului construit existent

Zona luata in studiu are functiune predominant rezidentiala.

Din punct de vedere urbanistic, cladirile existente in zona, cu regim de inaltime parter, demisol+parter sau demisol+parter+etaj , sunt dispuse in aliniamentul strazilor Tribunalul Dobra si Muciu Scaevola sau in curtile interioare .

In zona se percep doua tipuri distincte de constructii:

a) Casele construite in anii 1800-1900 avand regimul de inaltime parter, demisol+parter sau demisol+parter+etaj (uneori cu doua sau 3 etaje) . Materialul de constructie predominant in perimetrul studiat este caramida arsa. Starea fizica a acestui tip de cladiri nu este satisfacatoare , fiind nevoie de lucrari de intretinere si/sau consolidare . Fronturile stradale ale locuintelor sunt continue, iar densitatea constructiilor este medie in zona. Constructiile descrise sunt locuite de o populatie saraca (in majoritate batrani pensionari sau sunt revendicate de catre fostii proprietari sau au fost reprimite de catre fostii proprietari .

b) Casele construite in anii 1900-1940 avand regimul de inaltime parter, demisol+parter sau demisol+parter+etaj . Materialul de constructie predominant in perimetrul studiat este caramida arsa. Starea fizica a acestui tip de cladiri este buna. Fronturile stradale ale locuintelor sunt continue, iar densitatea constructiilor este medie in zona. Constructiile descrise sunt locuite de o populatie saraca (in majoritate batrani pensionari), sau sunt revendicate de catre fostii proprietari sau au fost reprimite de catre fostii proprietari .

c) Cladiri nou construite - al caror numar (redus in prezent) este in continua crestere. Acest tip de constructii a luat nastere in zona in ultimii 5 ani, fiind reprezentat de cladiri realizate in zona din material durabile, cu regim de inaltime P+1E sau P+2E. Casele sunt in frontul stradal sau in curtile interioare . Starea tehnica a cladirilor este, evident, foarte buna, iar acestea sunt locuite de familii de varsta medie, cu venituri medii/mari.

Din totalul de 1741 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, cca. 340 mp sunt suprafete construite cu locuinte individuale si 1401 mp sunt suprafete sub forma de circulatii carosabile, platforme auto si trotuare .

In perimetrul zonei studiate se evidentiaza urmatoarele date tehnice:

Corpurile de cladiri existente:

a) regim de inaltime: S+P, P, P+M, P+ 1, P+2E

b) destinatie: locuinte si functiuni complementare

c) starea tehnica a cladirilor este in general mediocra/medie, exceptie facand constructiile noi, cu stare tehnica foarte buna; structura constructiilor este asigurata de materiale durabile - caramida.

d) vechimea constructiilor

- 1800-1940

f) regimul juridic al terenurilor:

- imobilele destinate locuirii si terenurile agricole din zona studiata sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice (81,37 %)
- caile de comunicatie si zonele verzi apartin domeniului public al statului (18.63%).

Din punct de vedere al categoriei de folosinta, terenurile sunt in grupa intravilan : categoria curti constructii si categorii drumuri, conform metodologie privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati, aprobata de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.90/N/2 iunie 1997 si O.M.C.G.C. nr.911-CP/2 iunie 1997.

Cladiri existente pe terenul propriu-zis:

Pe terenul propriu-zis, avand suprafata de 385 mp, nu exista nici o constructie.

4.3. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, s-a intocmit un studiu geotehnic de detaliu.

Pentru stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, a fost executat un foraj.

Dintre concluziile si recomandari ce se desprind din studiul geotehnic efectuat, mentionam:

- stratificatia este constituita din: umpluturi pana la adancimea de 0,60m, dupa care urmeaza pana la adancimea de 1,10 m argila cafenie plastic vartoasa, praf argilos cafeniu galbui uscat cu concretioni de calcar plastic vartos pana la adancimea de 1,90 m, argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu rare concretioni de calcar pana la adancimea de 4,80 m, iar pana la baza forajului (5,00 m) s-a intalnit argila prafoasa galbuie plastic vartoasa;

- nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimea de 6,00 m-fata de nivel teren actual. Variatia apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, nivelul apei subterane putand sa se ridice pana la 2,00 m adancime;

- se recomanda fundarea la o adancime mai mare de 1,20 m. Stratul de fundare va fi alcatuit din praf argilos galbui uscat cu concretioni de calcar plastic vartos;

- din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul "D" cu $K_s=0,16$ si $T_c=1,0$ sec; adancimea de inghet-dezghet a zonei este de 0,80 m.

4.4. Caile de comunicatie

Zona studiata este traversata pe directia nordvest-sudest de str. Tribunal Dobra. Aceasta apartine domeniului public al statului, in administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad si este de categoria 2, cu doua banzi de circulatie auto. Prospectul ei este cuprins intre 6.00 m si 8.00 m conform categoriei in care este incadrata.

Pe directia sudvest-nordest, zona studiata este traversata de str. Mucius Scaevola. Aceasta apartine domeniului public al statului, in administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad si este de categoria 2, , cu doua banzi de circulatie auto. Prospectul ei este cuprins intre 6.00 m si 8.00 m conform categoriei in care este incadrata.

4.5 Echiparea tehnico-edilitara - Situatie existenta

4.5.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se poate face de la conducta de serviciu existenta pe str. Mucius Scaevola. .

4.5.2. Canalizarea menajera

In zona amplasamentului, de pe str. Tribunal Dobra prin curtea interioara de la numarul 24 si spre str. Mucius Scaevola , exista o conducta de canalizare menajera. Aceasta conducta are capacitatea si adancimea de a prelua debitul rezultat de la cladire.

4.5.3. Canalizarea pluviala

In zona in care se amplaseaza cladirea exista in prezent un sistem centralizat de canalizare pluviala .

4.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Tribunul Dobra si pe strada Mucius Scaevola, in dreptul noului obiectiv, exista o linie electrica aeriana de 0,4 kV si o linie electrica subterana de 0,4 kV.

4.5.5. Telecomunicatii

In zona amplasamentului propus exista retele telefonice subterane.

4.5.6. Instalatii termice

In apropierea zonei de amplasare a obiectivului , nu exista retele de termoficare, primar sau secundar pentru a fi posibila racordarea la acestea in vederea asigurarii energiei termice necesare.

4.5.7. Alimentarea cu gaze naturale

In imediata vecinatate, pe strada Tribunul Dobra si pe strada Mucius Scaevola, este in functiune o retea de distributie gaze naturale la presiune redusa.

5. REGLEMENTARI

5.1. Elemente de baza

Conform reglementarilor in vigoare, cuprinse in sistemul de norme tehnice si juridice care stabilesc regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a cladirilor si amenajarilor aferente, coroborat cu cerintele tehnice si functionale specificate de beneficiar si cu potentialul de constructibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investitie (brutarie) se propun urmatoarele categorii de lucrari:

- a) Sistematizarea verticala a terenului necesar investitiei
- b) Cladirile propuse aferente investitiei
- c) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta
- d) Platforme pietonale si carosabile, racordate la drumurile publice existente
- e) Amenajare spatii verzi

5.1.1. Brutaria in regim P+M , cu lungimea de cca. 22,42 m, latimea de max. 14.70 m, si inaltimea maxima de 8,67 m, va avea un acces principal si unul secundar .

Ea va cuprinde: a) la parter: sala de productie(care cuprinde: zona de preparare, zona cuptoarelor, zona de racire, zona de feliere , zona de depozitare , sala de desfacere paine) , depozit faina , zone de spalare si curatare navete si carucioare , grup sanitar si vestiare tip filtru, sala de mese si o scara de acces la mansarda. Productia painii se va realiza strict pentru desfacerea in cadrul spatiului magazinului Cerna si in spatiul propriu . Spatiile si utilajele tehnologice nu sunt dimensionate pentru o desfacere cu vanzare la alte magazine . Aprovizionarea cu materie se va face in cantitatile zilnice necesare productiei direct de la furnizori . Nu este necesar un parc de utilaje propriu , care sa necesite spatii de parcare in incinta .

b)la mansarda:birouri

- Aria construita = 271,89 mp - Aria desfasurata = 335 mp

Personal maxim pentru deservire angajat : 6 persoane

Structura de rezistenta va fi realizata din o structura mixta , zidarie de caramida si structura in cadre , iar acoperirea cladirii se va realiza cu o sarpanta din lemn si cu invelitoare din tigla ceramica.

Finisajele vor consta din : pardoseala din rasina epoxidica cu plinta rotunjita la parter si din parchet la mansarda, faianta fara rosturi pe pereti la parter, completa, zugraveli cu lavabil la mansarda , tamplarie interioara si exterioara din PVC si geam termopan la parter si la mansarda . Fluxurile sunt prezentate in planse. Peretii despartitori la parter se vor realiza din tamplarie de PVC cu geam termopan iar la mansarda din ghips-carton (tip Rigips).

Cladirea se va racorda la retelele tehnico-edilitare din zona: apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, gaze naturale si telefonie. Energia termica se va asigura de la centrala termica pe gaz aflata in incinta magazinului Cerna .

Pentru producerea painii s-au prevazut doua cuptoare, unul cu gaz natural ca si combustibil si unul pe curent electric.

Platforma betonata pentru depozitarea gunoiului va fi amplasata in apropierea accesului auto la cladire, iar in jurul cladirii si in spatiul verde se vor realiza alei dalate si zone verzi amenajate. Platforma betonata va fi dotata cu sursa de apa pentru curatire si sifon de pardoseala pentru evacuarea apei .

Cea mai apropiata constructie existenta pe terenuri invecinate este amplasata la 0,10 m fata de cladirea propusa si este, de asemenea o cladire comerciala (magazinul CERNA), cu regimul de inaltime S(partial)+P.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Suprafata maxima de teren necesara pentru brutaria propusa este de 385 mp, aceasta fiind si suprafata de teren identificata in zona studziata.

Conform prevederilor Certificatului de Urbanism, beneficiarul este conditionat la obtinerea Autorizatiei de construire si prezentarea titlului de proprietate asupra terenului (Extras C.F.).

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun urmatoarele masuri de organizare a terenului:

a) Se identifica in teren parcela in suprafata de 385 mp
b) Se realizeaza sistematizarea verticala a terenului natural de pe amplasament. Nivelmentul pe amplasament se desfasoara intre 110,94, NMB si 110,17 NMB, iar cota +0,00 a fost preconizata de 110,80 NMB, cu stabilire precisa la urmatoarele faze de proiectare. Cota terenului sistematizat propus este 110,60 NMB.

c) Se repara platforma carosabila existenta pentru asigurarea accesului auto.

d) Se realizeaza brutaria propusa si amenajarile exterioare (trotuare, spatii verzi) la nivelul terenului sistematizat.

5.3. Regimul de inaltime

Brutaria propusa va avea regimul de inaltime P+M .

5.4. Regimul de aliniere a constructiilor

Identificarea amplasamentului necesar investitiei prin distante fata de puncte fixe din zona studziata este descrisa la punctul 5.2. "Propuneri de organizare a terenului".

Brutaria va fi amplasat in interiorul curtii de la numarul 18-22 de pe strada Tribunalul Dobra, la 0,10 m fata de aliniamentul celei mai apropiate cladiri de la numarul 24 , cu servitute de trecere si de vedere pentru parcela de la numarul 24 de pe strada Tribunalul Dobra (a se vedea CF-ul) .

Distantele minime ale cladirii fata de limitele de proprietate a imobilului sunt:

- spre sud = 2,47 m
- spre vest = 2,20 m
- spre nord = 1,10 m
- spre est = 0,10 m minim pana la 2,28 m maxim

Datorita amplasarii in curte, cu spatele spre cladiri existente , pozate tot cu spatele-calcan la calcan- nu se pune problema umbririi cladirilor invecinate .

5.5. Modul de utilizare a terenului

Suprafata de teren aferenta obiectivului de investitie este de 385 mp.

5.5.1. Brutarie P+M:

Aria construita = 271,89 mp

Aria desfasurata = 335 mp

Indicii de control privind modul de utilizare a terenului aferent obiectivului de investitie propus sunt :

a) Procentul de ocupare a terenului P.O.T.:

Pe parcela de la numarul 18-22 a existat o magazie si o platforma betonata , de cam aceleasi dimensiuni cu cladirea nou propusa , demolate cu autorizatia 898/2006.

- P.O.T. maxim (zona predominant rezidentiala)= 40% (U.T.R. nr. 1)

- P.O.T. existent = 0,00%

- P.O.T. propus = $\frac{271,89 \text{ mp}}{385 \text{ mp}} \times 100 = 71 \%$ minim, propus pana la 75 % maxim .

b) Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.:

- C.U.T. existent = 0,00

- C.U.T. propus = $\frac{335 \text{ mp}}{385 \text{ mp}} = 0,87$

Bilant teritorial aferent suprafetei de teren din zona studiata:

Nr. crt.	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuine si functiuni complementare	0,07100	38,55	0,098	53,23
2.	Teren arabil	0	0	0	0
3.	Zone verzi amenajate din domeniul public si privat	0,0100	5,43	0,0200	10,86
4.	Pietonale si alei din domeniul public si privat	0,0489	26,56	0,0124	6,73
5.	Platforme betonate/piatra din domeniul privat	0,0542	29,44	0,0557	29,25
6.	Cai de comunicatie rutiera din domeniul public	0	0	0	0
TOTAL GENERAL:		0,1841	100	0,1841	100

In cadrul parcelei de teren pe care urmeaza sa fie construita brutarie, suprafetele avand diverse destinatii sunt repartizate astfel:

	Amenajare teren	mp	%
1.	Arie construita brutarie	271,89	71
2.	Alei dalate	10	2,59
3.	Platforme carosabile	15	3,89
4.	Spatii verzi amenajate	88,11	22,88
TOTAL		385	100

5.7. Circulatia terenurilor

Terenul aferent obiectivului de investitie propus prin prezenta documentatie de urbanism, in suprafata de 385 mp, urmeaza sa se identifice ca imobil, avand forma neregulata, identificat conform prescriptiilor de la punctul 5.2, pozitia a).

Terenul aferent obiectivului de investitie propus este proprietate privata a beneficiarului S.C. TGM S.R.L.. Terenul este inregistrat in Cartea Funciara cu nr. 67940/Arad , nr. topo 1254/3/2 .

5.8. Folosinta terenului

Prezentul P.U.D. propune trecerea acestuia de la folosinta actuala de "teren intravilan , zona rezidentiala ", la "teren intravilan , zona activitati de productie si comerciala ".

5.9. Servituti

Imobilul amplasat pe str. Tribunal Dobra , nr. 18-22 parcela nr. top 1254/3/2 are in Extrasul C.F. nr. 67940/Arad o inregistrare privind dreptul de servitute de vedere , de trecere cu piciorul si cu autovehiculele asupra parcelelor 1254/1/I-II/a din c.f. 55285, 1254/1/L-II/b din c.f. 55286, 1254/1/IIIa din c.f. 55287, 1254/1/IV /a din c.f. 55288, 1254/1/V/a din c.f. 55289, 1254/1/VI din c.f. 55290, 1254/1/VII din c.f. 55291, 1254/1/VIII/a din c.f. 55292, 1254/1/IX/a si 1254/1/VIII/b din c.f. 55293, 1254/1/X/a din c.f. 55294, 1254/1/X/b din c.f. 63084, 1254/1/VIII/b din c.f. 64253 inch. Nr. 90660/2007 .

5.10. Echiparea tehnico-edilitara

5.10.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se va realiza de la conducta de apa potabila existenta pe strada Mucius Scaevola.

Bransamentul de apa va fi proiectat si executat de R.A.A.C. Arad, conform avizului.

Pentru consumul curent se propune un bransament de DN 1".

Contorizarea consumului de apa potabila se va realiza cu ajutorul unui contor de apa cu montaj orizontal, montat intr-un camin de apometru construit in incinta, langa limita de proprietate.

In caz de incendiu se pot folosi cei doi hidrantii exteriori existenti pe str. Mucius Scaevola

5.10.2. Racord canal menajer

Evacuarea apelor menajere rezultate de la clădire se poate realiza gravitațional la colectorul menajer existent în curtea interioară de la numărul 24 sau direct în colectorul de pe strada Mucius Scaevola.

În acest sens, este necesară executarea unui colector stradal de la amplasament și până la canalizarea existentă. Canalizarea va fi executată din tuburi PVC Dn 110 ml mufate, îmbinate cu inele de cauciuc.

5.10.3. Racord canal pluvial

Datorită faptului că în zona există un sistem centralizat de canalizare pluvială, apele meteorice vor fi evacuate spre acest sistem.

5.10.4. Alimentarea cu energie electrică

Se estimează, pentru noul obiectiv, un consum de energie electrică având următoarele caracteristici:

Puterea instalată:	$P_i = 35 \text{ kW}$
Factorul de cerere:	$K_c = 0.40$
Puterea de calcul:	$P_c = 20 \text{ kW}$
Curentul de calcul:	$I_c = 17 \text{ A}$

Pentru alimentarea noului obiectiv se propun următoarele lucrări:

-realizarea unui bransament trifazat subteran, cu un cablu tip CYY 4* 16 mm² protejat în teava PVC 40mm, din linia electrică aeriană de 0,4 kV existentă pe strada Mucius Scaevola. La consumator se va prevedea un bloc de măsură și protecție trifazat. Lungimea bransamentului: aprox. 40 m.

Instalația de bransament va alimenta:

- instalația interioară și exterioară de lumină și prize
- un cuptor de copt pâine
- o instalație de iluminat de siguranță tip 4.

5.10.5. Telecomunicații

Pentru telefonizarea noului obiectiv se propune realizarea unui racord telefonic aerian, pozat pe stalpii și clădirile existente, la cea mai apropiată cutie terminală existentă.

5.10.6. Instalații termice

Soluția propusă pentru acoperirea necesarului de energie termică - încălzire și apă caldă menajeră - este alimentarea cu energie termică prin extinderea puterii centralei termice pe gaz natural existentă în cadrul magazinului Cerna-(același proprietar). În magazinul Cerna există o centrală termică pe gaz natural.

5.10.7. Alimentarea cu gaze naturale

Având în vedere situația rețelelor de gaze naturale din zonă, pentru producerea pâinii și preparatelor de panificație în cadrul brutăriei se vor utiliza ca și combustibil gazele naturale. Astfel se vor utiliza două cuptoare pentru copt pâine din care un cuptor ce va utiliza ca și combustibil gazele naturale și unul alimentat la curent electric trifazat.

S-a optat pentru utilizarea gazelor naturale ca și combustibil din mai multe considerente:

- este mai avantajos din punct de vedere economic
- are un randament mai ridicat
- considerente de mediu, poluarea mediului inconjurator este minimă
- utilajele propuse prezintă siguranță în funcționare și exploatare

Utilizarea gazelor naturale se face în baza avizului emis de către S.C. DISTRIGAZ NORD S.A. Sucursala Arad.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului se vor executa următoarele lucrări:

- un bransament de gaze naturale de pe str. Mucius Scaevola
- un post de reglare măsurare
- o rețea de alimentare cu gaz natural pentru un cuptor pentru pâine

5.11. Drumuri și sistematizare verticală

Lucrările de drumuri se referă la:

- lucrări de sistematizare verticală;

- amenajarea accesului in incinta obiectivului proiectat de pe strada Mucius Scaevola ;
- amenajarea unei platforme carosabile in incinta obiectivului proiectat
- amenajarea zonelor verzi.

Lucrarile de sistematizare verticala se vor realiza cu scopul crearii unei platforme unitare care sa se incadreze in zona.

Platforma unitara creata prin lucrarile efectuate va asigura o buna functionare a tuturor retelelor subterane si la nivel proiectate, racordul acestora la cele existente, precum si racordarea acesteia la cotele existente pe strazile invecinate.

Zonele verzi se propun a fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti.

CONCLUZII

Odata cu aparitia noii investitii – brutarie in regim P+M - se va ameliora in primul rand aspectul curtii interioare de la numarul 18-22 si de la nr 24, actualmente curti neamenajate .

Dupa aprobarea P.U.D. si stabilirea tuturor conditiilor de realizare a investitiei este necesara continuarea proiectarii cu derularea fazelor de proiect tehnic si detalii de executie necesare obtinerii Autorizatiei de construire si executie a obiectivului.

Elaboratorul solutiei continuta in aceasta documentatie de urbanism o considera "foarte buna" si mentioneaza ca aplicarea ei va fi benefica atat pentru investitor, cat si pentru modernizarea aspectelor urbanistice si social-economice ale zonei.

Intocmit,

Arhitectura:

Arh. Dobre Ioan Florin



S.C. REAL PROIECT S.R.L.
Rezistenta+drumuri:

Ing. Vlasa Radu



S.C. REAL PROIECT S.R.L.
Instalatii:

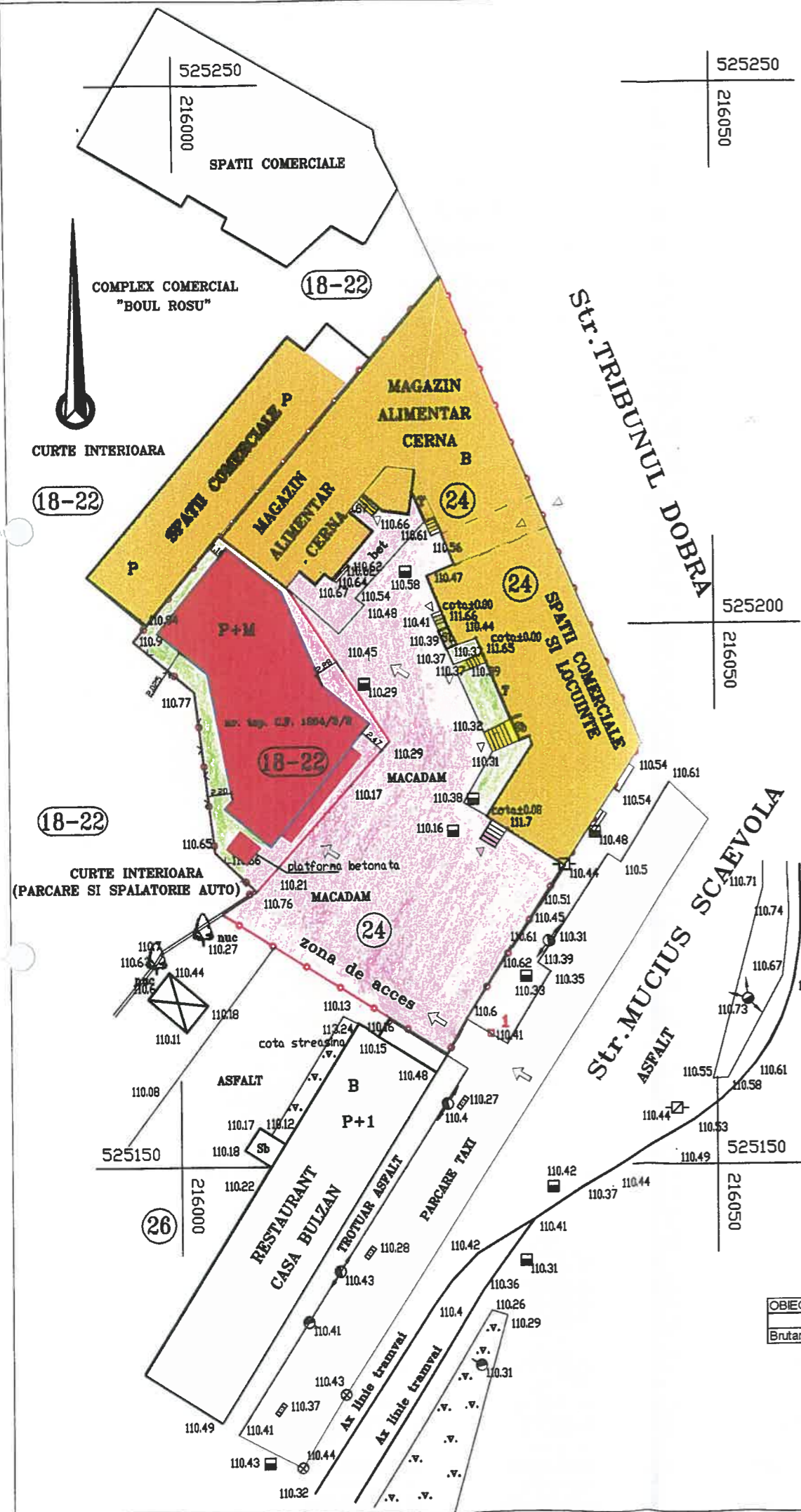
Ing. Vlasa Radu



S.C. REAL GEOTEHNIC S.R.L.
Studiu geotehnic:

Ing. Potra Corneliu





P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

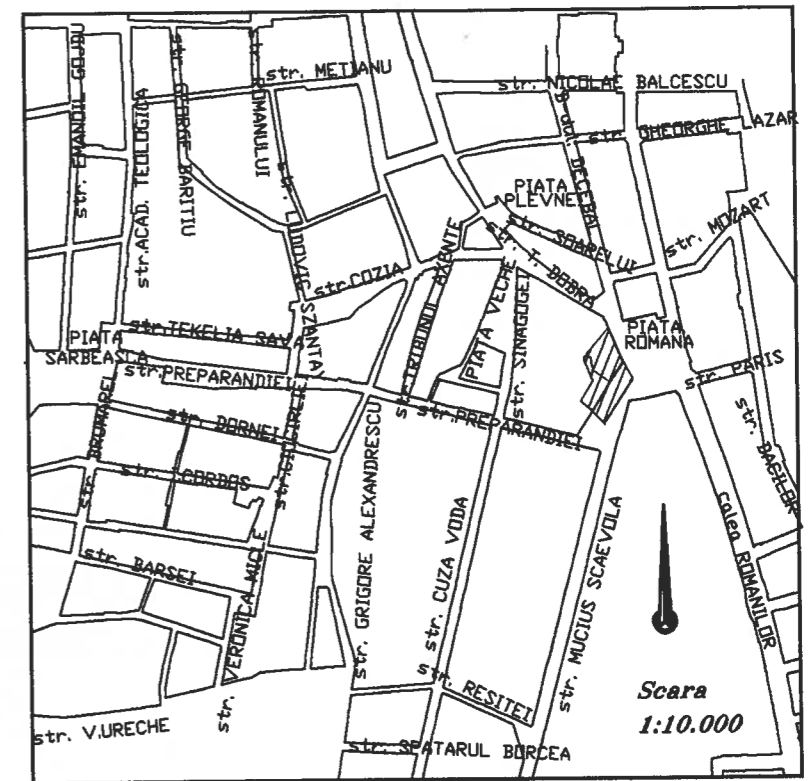
CONSTRUIRE BRUTARIE IN REGIM P+M SI PLATFORMA BETONATA
ARAD, STR. TRIBUNUL DOBRA NR. 18-22

③ REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului necesar normalei folosinte (S=385 mp)
- Contur indicativ al cladirilor propuse
- Contur indicativ al cladirilor existente
- Spatii comerciale, Locuinte si functiuni complementare existente si mentinute (al caror acord notarial este anexat la proiect)
- Zone verzi amenajate din domeniul public si privat
- Platforma beton/piatra din domeniul privat
- Accese carosabile
- Accese pietonale la cladiri
- Zona cu servitute de trecere si vedere conform extrase CF anexate la proiect

OBIECTIVE DE INVESTITIE PROPUSE			
	Ac(mp)	Ad(mp)	A teren(mp)
Brutarie P+M	271,89	335	385



Scara
1:10.000



Bilant teritorial aferent suprafetei de teren din zona studiata.

Nr. crt.	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuinte si functiuni complementare	0,07100	38,55	0,098	53,23
2.	Teren arabil	0	0	0	0
3.	Zone verzi amenajate din domeniul public si privat	0,0100	5,43	0,0200	10,86
4.	Pietonale si alei din domeniul public si privat	0,0489	26,56	0,0124	6,73
5.	Platforme betonate/piatra din domeniul privat	0,0542	29,44	0,0557	29,25
6.	Cai de comunicatie rutiera din domeniul public	0	0	0	0
TOTAL GENERAL:		0,1841	100	0,1841	100

Amenajare teren		mp	%
1.	Arie construita brutarie	271,89	71
2.	Alei dalate	10	2,59
3.	Platforme carosabile	15	3,89
4.	Spatii verzi amenajate	88,11	22,88
TOTAL		385	100

Administrator: Ing. Vlasa Radu

VERIFICATORI	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. REAL PROIECT S.R.L.		Benef: S.C. TGM S.R.L.		33/07
Arad, str. Banu Marache nr. 13 ap. 10 tel. 0745-255.065		CONSTRUIRE BRUTARIE IN REGIM P+M SI PLATFORMA BETONATA ARAD, STR. TRIBUNUL DOBRA NR. 18-22		PUD
NUME	SEMNTURA	scara 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	02 PUD
PROIECTAT	arh. Dobre Ioan Florin			
PROIECTAT	Ing. Vlasa Radu	apr. 2008		

