

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **LOCUIȚĂ COLECTIVĂ P+3E+M** ,str. I. Neculce nr.7, beneficiar Moș Daniel și Moș Ioan Cristian ,proiect nr. 3/2007 elaborat de arh. Ovidiu Grecu.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 51184 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 51184 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **LOCUIȚĂ COLECTIVĂ P+3 E + M** ,str. I. Neculce nr.7. beneficiar Moș Daniel și Moș Ioan Cristian, proiect nr.3. elaborat de arh. Ovidiu Grecu.

-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 :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu **LOCUIȚĂ COLECTIVĂ P+3 E + M**, str. I. Neculce nr.7. beneficiar Moș Daniel și Moș Ioan Cristian, proiect nr.3/2007, elaborat de arh. Ovidiu Grecu. ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , 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. 51184 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+3E+M , str. Ion Neculce nr.7. beneficiar Moș Daniel și Moș Ioan Cristian, proiect nr.3/2007 elaborat de arh. Ovidiu Grecu.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1821/02.07.2007 au fost îndeplinite precum și solicitarea beneficiarului ,privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuință colectivă cu mai multe apartamente cu garaje la parter, propus a fi realizat după noile standarde și normative în vigoare și prin se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu - LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+3E+M ,str. Ion Neculce nr.7, beneficiar Moș Daniel și Moș Ioan Cristian, proiect nr.3/2007 elaborat de arh. Ovidiu Grecu 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 +40-57-253.84

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

ARHITECT SEF



The International
Certification Network

Nr.ad. 51184/ Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+3E+M, str. I.Neculce nr.7, beneficiar Moș Daniel și Moș Ioan Cristian, proiect nr.3/2007 ,elaborat de arh. Ovidiu Grecu.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatul de urbanism nr.1821/02.07.2007, emis de Primăria municipiului Arad ;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Arad ;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului local al municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Planului Urbanistic de Detaliu –LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+3E+M.

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectant ARH. Ovidiu Grecu la cererea beneficiarilor Moș Daniel și Moș Ioan Cristian.

Zona studiată în prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Arad, în partea centrală a orașului, fiind delimitată la nord de str. O.Ghibu, la sud de str. Robănești, la est de str. Mărțișor și la vest de str.Ineului

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR nr.5.), zona este alocată funcțiunii de locuințe (cu regim de înălțime P+1 și P+4) și a funcțiunilor complementare locuințelor.

Terenul detaliat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu însumează o suprafață de 290 mp proprietatea privată, conform C.F. nr. 36912 cu nr. top. 144/C.153/B/1/2/1 și C.F. nr.38872 cu nr. top. 144/c.153/b/1/2/2. În prezent zona din care face parte amplasamentul studiat are funcțiunea de locuințe rezidențiale cu funcțiuni complementare de servicii. Aria rezidențială existentă este compusă din locuințe individuale și blocuri de locuințe colective.

Luând în considerare componența zonei cu caracter de locuire și servicii aferente , prezenta documentație urbanistică propune realizarea unei construcții cu caracter de locuință colectivă cu mai multe apartamente cu garaje la parter.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism .

Noua construcție se va integra în ansamblul urban existent al zonei respectându-se calitatea în construcții , aspectul estetic – arhitectural și condițiile de amplasare .

Față de cele de mai sus :

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+3E+M, str. I. Neculce nr.7, beneficiar Moț Daniel și Moț Ioan Cristian ,proiect nr.3/2007 elaborat de arh. Ovidiu Grecu.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterț



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- 1.1. Denumire proiect: LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+3E+M*
- 1.2. Amplasament: str. I. Neculce nr. 7
- 1.3. Număr proiect: 3/2007
- 1.4. Faza: P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
- 1.5. Proiectant: arh. OVIDIU GRECU (B.I. 4460)
- 1.6. Beneficiar: MOȚ DANIEL și MOȚ IOAN CRISTIAN

2. OBIECTIVUL CONSTRUCȚIEI

Prezenta documentație în faza PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) propune spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Arad o soluție de amenajare urbanistică a unei suprafețe de teren de 4,00 mp (conf. Extras de C.F. nr. 36912 și C.F. nr. 38872) amplasată în intravilanul municipiului Arad pe strada I. Neculce nr. 7 și 7A din zona centrală (U.T.R. nr. 32 preponderent rezidențială).

Beneficiarul solicită realizarea unei LOCUINȚE COLECTIVE care să valorifice la maximum oportunitățile oferite de amplasament o ocupare intensivă a terenului pe orizontală și verticală (cu limite egale admise) care să asigure un număr maxim de unități locative (apartamente) realizate la un grad de confort ridicat.

Prin tema de proiectare se propun următoarele obiective:

- regimul de înălțime: P+3E+M*
- structura funcțională
 - demisol: 9 locuri de parcare
 - 3E+M*: 9 apartamente (3 apartamente pe nivel, apartamentele de la etajul 3 fiind extinse cu scări interioare în podul mansardabil al clădirii)
- sistem constructiv suplu și eficient
- soluții moderne de termoizolare exterioară a clădirii
- procent maxim de ocupare a terenului:
 - P.O.T. = 55,0%
- coeficient de utilizare a terenului = 2,70

Investiția își propune să fie reprezentativă pentru întreaga zonă, beneficiarul obligându-se să realizeze și să mențină un nivel ridicat de calitate pe întreaga durată de realizare și exploatare a construcțiilor. Vor fi respectate actele normative în vigoare, emise de organele administrației locale și centrale privind normele de protecția mediului, normele de igienă și sănătate publică, reglementările privind siguranța la foc și protecția muncii etc.

Investitorul va respecta sistemul calității în construcții definit prin lege ca un ansamblu de structuri organizatorice, eligibilitate a responsabilităților, regulamente, proceduri și mijloace care concură la realizarea calității construcțiilor în toate etapele: de concepere, de realizare, de exploatare și post-utilizare a acestora.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Aspecte legate de amplasament

Terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Arad (zona Podgoria), pe strada Neculce nr. 7 și 7A, aproape de intersecția cu strada Mărțișor.

Amplasamentul propus pentru realizarea investiției are o formă neregulată și prezintă următoarele caracteristici planimetrice:

- latură lungă (aliniament stradal) = 22,95 m
- latură lungă (în spate) = 24,15 m
- latură scurtă (blocul 2-4 sc. C) = 19,77 m + 4,62 m
- latură scurtă (spre imobilul cu nr.9) = 15,89 m

Suprafața terenului este de 462,00 mp (conform Extras de C.F. nr. 36912 - I. Neculce nr. 7 - 290,0mp și Extras de C.F. nr. 38872 – str. I. Neculce nr. 7A - 172,00mp).

3.2. Regimul juridic și economic al terenului

Terenul destinat investiției este proprietatea privată a familiei persoanelor fizice (frați) MOȚ DANIEL ȘI MOȚ IOAN CRISTIAN.

3.3. Analiza geotehnică a terenului

Din referatul geotehnic efectuat de firma S.C. „ATELIER A” SRL menționăm următoarele concluzii:

- terenul este relativ plan (în jur de 100,00 mNMB) și are stabilitatea generală asigurată);
- stratificația terenului:
 - sol vegetal până la adâncimea de 0,80 - 1,00 m
 - praf argilos cafeniu – roșcat, plastic vârtos până la adâncimea de 2,80 - 3,00 m
 - praf argilos cu concrețiuni de calcar plastic vârtos până la adâncimea de 5,00 m
- apa subterană:
 - nivelul maxim ascensional se apreciază că nu va afecta fundațiile clădirii propuse.

3.4. Analiza fondului construit existent

Zona în care se găsește amplasamentul propus este preponderent rezidențială și eterogenă din punct de vedere al fondului construit existent: case unifamiliale parter, blocuri de locuințe P+4E, construcții provizorii: garaje metalice.

Pe amplasament se găsește un garaj având următoarele caracteristici:

- pereți din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat
- S. construită = 54,00 mp

3.5. Căile de comunicație

Amplasamentul este adiacent pe latura lungă (22,95m) străzii I. Neculce, având acces direct spre zona Podgoria (pe str. Mărțișor - O. Ghibu) și spre Calea Iuliu Maniu (pe str. Ineului).

3.6. Echiparea edilitară

3.6.1. Alimentarea cu apă

În fața amplasamentului pe str. Neculce există o rețea de apă potabilă din PE-HD 100 Dn 125mm. Această rețea de apă existentă, are presiunea și debitul necesar pentru alimentarea obiectivului propus.

3.6.2. Canalizarea menajeră

În apropierea amplasamentului, pe str. Neculce există rețea de canalizare unitară. Această canalizare evacuează debitul menajer și meteoric în colectorul unitar de pe str. Mărțișor.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului propus pentru noul obiectiv nu sunt linii electrice care să fie afectate de noua construcție care va apare în zonă.

Pe str. I. Neculce există linie electrică LEA 0,4kV..

3.6.4. Telecomunicații

În zona amplasamentului propus există rețele de telecomunicații aeriene, montate pe clădiri și stâlpii LEA 0,4 kV existente.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Pe str. Neculce se află în funcțiune o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă, realizată din țevă de oțel (STAS 715/2-88).

Gazele naturale sunt folosite ca și combustibil pentru prepararea hranei și pentru încălzirea imobilelor din zonă.

4. PROPUNERE

4.1. Terenul

Având la dispoziție un amplasament relativ mic (475,00 m) beneficiarul propune o soluție arhitecturală cu care casa de locuit ocupă o suprafață maxim admisă de teren cca.75%, rezultând în final o curte în spatele construcției de cca. 2,00 m lățime, o rampă de acces la garajul de la demisol și o extindere cu 0,83 m a trotuarului stradal, în fața casei de locuit.

4.2. Casa de locuit

O locuință colectivă care asigură mai multe unități locative (apartamente) pe nivel repetate pe înălțimea maxim admisă P+2E+M la care se adaugă un număr suficient de mare de locuri de parcare în garajul de la demisol, reprezintă o soluție de viitor, avantajoasă (eficientă) pentru investitor și benefică din punct de vedere social, cu condiția să nu distoneze (strident) cu mediul construit existent.

Principalele caracteristici ale clădirii:

- ⇒ regimul de înălțime: P+3E+M cu mențiunea că parterul conține și camera pubele, iar la mansardă sunt extinse pe verticală cele 3 apartamente de la etajul III (cu scări interioare și ferestre de tip VELUX într-un spațiu construit care păstrează jos cornișa acoperișului)
- ⇒ retragere: 0,87m față de aliniamentul străzii
- ⇒ retragere: 2,75 m față de limita de proprietate din stânga (spre blocul 2-4 sc. C).
- ⇒ alipire (construire pe mezuina) pe limita de proprietate din dreapta imobilul de pe str. I. Neculce nr. 9.

⇒ Structura funcțională:

	Parcaje locuri	Camere				Total
		1	2	3	4	
PARTER	9					
ETAJ I			2	1		3
ETAJ II			2	1		3
ETAJ III + MANSARDĂ					3	3
	9	-	4	2	3	9

Apartamentele vor fi realizate în conformitate cu prevederile Legii Locuinței (nr. 114) în ceea ce privește configurația camerelor și a dependențelor, a dotărilor și utilităților necesare.

⇒ Caracteristici generale:

- configurare planimetrică în formă de bară cu teșită parțial cu travei în jur de 3,00m și 2 deschideri de 6,00m;
- înălțimi de nivel:
 - h demisol = 2,65 m
 - h parter etaj I și II = 2,80 m
 - h mansardă = 2,60 m
- înălțimi ale clădirii (de la nivelul trotuarului):
 - h cornișă = 11,00 m
 - h maxim = 15,60 m (la coamă)

⇒ Sistemul constructiv:

- structura de rezistență:
 - stâlpi din beton armat – secțiune = 35×35 cm
 - grinzi din beton armat – secțiune = 25×45 cm
 - plăci, podeste și rampe de scară din beton armat grosime = 15 cm
 - planșee din lemn – la mansardă
- pereți de închidere (perimetrali)
 - zidărie de cărămidă plină (eficientă) – grosime = 25 cm
 - polistiren expandat (tip BAUMIT) – grosime ≥ 5 cm
- pereți de compartimentare:
 - între apartamente, casa scării:
 - zidărie de cărămidă plină (eficientă) – grosime = 25 cm
 - în interiorul apartamentelor:
 - zidărie de cărămidă plină – grosime = 12,5 cm
 - plăci duble de RIGIPS fixate pe schelet metalic cu termoizolație din vată minerală
- șarpantă, lucarne din lemn ecarisat
- învelitoare ușoară:
 - panouri din oțel (aluminiiu) tip țigla
- finisaje interioare:
 - pardoseli;; parchet lamelar, gresie
 - pereți: tencuieli de mortar, glet, vopsele lavabile, placaje de faianță în băi și bucătării
- finisaje exterioare.
 - glet și vopsele lavabile
 - placaje de gresie de exterior

⇒ Indicatori de ocupare și utilizare a terenului:

- S.teren = 462,00 mp (cf. extrase CF)
- S.construită = 254,00 mp
- S.PARTER = 254,00 mp
- S.ETAJ I = 254,00 mp
- S.ETAJ II = 254,00 mp
- S.ETAJ III = 254,00 mp
- S.MANSARDĂ = 234,00 mp
- S.DESFĂȘURATĂ = 1.250,00 mp
- Procentul de ocupare a terenului
$$P.O.T. = \frac{254,00 \text{ mp}}{462,00 \text{ mp}} \times 100 = 55,00 \%$$
- Coeficientul de utilizare a terenului
$$C.U.T. = \frac{1.250,00 \text{ mp}}{462,00 \text{ mp}} = 2,70 \text{ (inclusiv pod mansardă)}$$

4.3. Echiparea edilitară

4.3.1. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus se va realiza un bransament având Dn 63mm din PE-HD 100 mm.

Pe conducta de bransament se va dispune un cămin apometru, cu instalațiile hidraulice aferente.

4.3.2. Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivul propus se va realiza gravitațional, spre colectorul unitar existent pe str. Neculce. Racordul va fi prevăzut din țevă PVC mufată Dn 200 mm.

4.3.3. Canalizarea pluvială

Apele meteorice rezultate de pe acoperișul clădirii și de pe suprafețele betonate din jurul clădirii propuse vor fi evacuate gravitațional spre colectorul unitar situat pe str. Neculce.

Atât debitul uzat menajer cât și cel meteoric vor fi conduse spre colectorul unitar D 1000 situa pe str.Mărțișor.

4.3.4. Alimentarea cu energie electrică

Se estimează, pentru noile obiective, un consum de energie electrică având următoarele caracteristici:

Obiectiv:	Locuințe 16 apartamente
Puterea instalată (kW):	160
Factorul de cerere:	0,25
Puterea de calcul (kW):	40
Curentul de calcul (A):	70

Pentru alimentarea acestui obiective sunt necesare următoarele lucrări:

- racord 0,4 kV aerian, realizat cu conducte torsadate, montate pe stâlpii LEA 0,4 kV existentă, de aprox. 15 m lungime;
- instalația electrică de distribuție colectivă, inclusiv firida de distribuție și contorizare.

4.3.5. Telecomunicații

Se propune, pentru rețeaua de telefonie, Internet și CATV, realizarea unui racord de telecomunicații subterane la rețelele de telecomunicații existente.

4.3.6. Alimentarea cu gaze naturale

Blocul de locuințe (P+3E+M*) situat pe str. Neculce nr. 7 - 7A, din municipiul Arad va di consumator de gaze naturale.

Gazele naturale se vor utiliza pentru prepararea hranei și pentru producerea energiei termice necesare încălzirii și preparării apei calde menajere.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va face din conducta de distribuție gaze naturale de presiune redusă existentă pe str. Neculce, prin intermediul unei conducte de branșament, a unui post de reglare-măsurare și a instalației de utilizare.

Branșamentul se va executa cu țevă din oțel (SR-EN 10208/1-99) și se va monta subteran, perpendicular pe conducta de distribuție., până la limita de proprietate a obiectivului de investiție.

Postul de reglare se va amplasa la limita de proprietate montat în firidă.

Conform normelor NT-DPE-01/2004 măsurarea cantităților de gaze naturale consumate se face separat, pe fiecare apartament în parte.

Amplasarea contoarelor se va face în incinta consumatorului, în locuri ușor accesibile, ventilate, uscate, mai precis în casa scârilor.

Fiecare apartament va dispune de o instalație de utilizare gaze proprie,. la care se vor racorda consumatorii.

Utilizarea gazelor naturale este avantajoasă din punct de vedere economic, față de alte surse de combustibil, cât și sub aspectul unui randament mai ridicat al instalațiilor cu posibilitatea întreținerii și exploatării acestora.

5. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL

5.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se va amenaja la parterul clădirii o încăpere pentru pubele (cu rotile) pentru colectarea deșeurilor menajere. Beneficiarul va încheia contract cu Salubritate Arad, pentru asigurarea evacuării acestor deșeuri.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

5.2. Aspectul exterior al construcției și amenajări exterioare

Clădirea va avea o imagine arhitecturală agreabilă care să se integreze în specificul zonei.

În curtea din spatele locuinței colective se vor crea zone verzi amenajate, iar pentru suprafețele carosabile ale incintei se vor utiliza dale ecologice semiperforate.

5.3. Protecția mediului natural

Având funcțiunea de locuire clădirea nu ridică probleme deosebite de protecție a mediului.

6. OBSERVAȚII, CONCLUZII:

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

- Regulamentul local de urbanism

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al municipiului Arad, va trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului.

Întocmit:
arch. OVIDIU GRECU



