

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+M (nivel retras) amplasat in Arad, str. Dreptatii, nr. 21-23, str. Pasunii, nr. 37, beneficiar S.C. BERMO GROUP S.A. cu sediul in Arad b-dul Revolutiei nr. 55 ap. 7 , proiect nr. 60 /2006, elaborat de S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.4586 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad.4586 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+M (nivel retras) str. Dreptatii nr.21-23, Pasunii nr. 37. beneficiar S.C.BERMO GROUP S.C. cu sediul in Arad b-dul Revolutiei nr. 55, ap. 7, proiect nr. 60/ 2006, elaborat de S.C.ATELIER CAAD S.R.L.

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată , 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.38(2) lit.”c” și (5),”c” și art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5 E+M(nivel retras), amplasat in Arad, str. Dreptatii nr. 21-23, str. Pasunii nr. 37, beneficiar S.C. BERMO GROUP S.A. cu sediul in Arad b-dul Revolutiei nr. 55, ap. 7, proiect nr. 60/2006, elaborat de S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar ,S.C. BERMO GROUP S.A. și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281850 • fax: +40-57-25384

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

SERVICIUL CONSTRUCȚII ȘI URBANISM



The International
Certification Network

Nr.4586 / 30. 01. 2007.

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la Proiectul de Hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5E+M (nivel retras), amplasat in Arad, str. Dreptatii, nr. 21-23, str. Pasunii, nr. 37, beneficiar S.C. BERMO GROUP S.C. cu sediul in Arad b-dul Revolutiei, nr. 55, ap. 7. proiect nr. 60 / 2006, elaborat de S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Avand in vedere solutia prezentata consideram proiectul oportun pentru adoptarea unei Hotarari prin care sa se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu-IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5E+M(nivel retras).

PRIMAR

Gheorghe Falca



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281850 • fax: +40-57-25384

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

SERVICIUL CONSTRUCȚII ȘI URBANISM



The International
Certification Network

Nr.4586 / 30. 01. 2007.

RAPORT

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu-IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5E+M(nivel retras), amplasat in Arad, str. Dreptatii, nr. 21-23, str. Pasunii, nr. 37, beneficiar S.C. BERMO GROUP S.A. cu sediul in Arad b-dul Revolutiei nr. 55. ap. 7, proiect nr. 60/2006, elaborat de S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza certificatului de urbanism nr. 3291/ 2006 emis de Primaria Municipiul Arad si are ca obiect amenajarea spatiului privat cuprins intre strazile Dreptatii, Pasunii si parcele private, cu un bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+5E+M cu garaje la parter.

In consecinta

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5E+M(nivel retras).

ARHITECT SEF,
Ing. MIRELA SZASZ

INTOCMIT,
c.arh. FLORICA LAZAR



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. R16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Foaie de capăt

TITLUL LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
P+5E+M (nivel retras)

AMPLASAMENT:

ARAD, str. Dreptății nr.21-23, str. Pășunii nr.37

BENEFICIAR:

S.C. BERMO GROUP S.A.

PROIECTANT GENERAL:

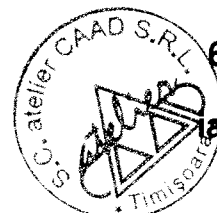
S.C. ATELIER CAAD S.R.L.

NR. PROIECT:

60_2006

DATA:

ian. 2007



PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+5E+M (nivel retras),
ARAD, str. Dreptății nr.21-23, str. Pășunii nr.37



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. R16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Proiectant general:

S.C. Atelier CAAD S.R.L.

Șef proiect:

Arh. Dragoș BOCAN

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI:

Urbanism și coordonare:

S.C. Atelier CAAD S.R.L.

Arh. Cătălina BOCAN

Edilitare:

S.C. C & C INSTAL S.R.L.

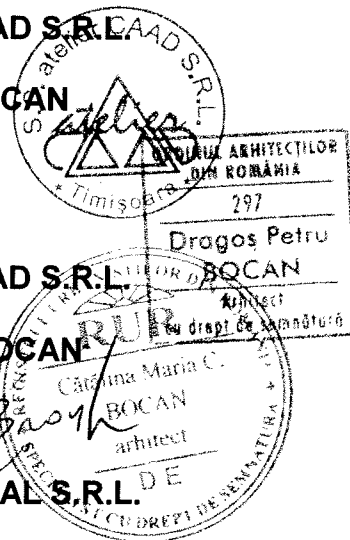
Drd. Ing. Cristian BEJERIȚĂ

Ridicare topo:

S.C. CADASTRU GRUP ROMANIA S.R.L.

Studiu geotehnic:

ing. Ștefan IAȘCHEVICI





TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. R16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. **Introducere**
Date de recunoaștere a documentației
Obiectul lucrării
2. **Încadrarea în zonă**
3. **Situația existentă**
4. **Reglementări**
5. **Concluzii**
6. **Anexe**
Certificat de Urbanism (copie)
Plan de situație anexă CU (copie)
Plan de situație vizat de OJCGC (copie)
Extrase C.F. (copie)

PIESE DESENATE:

Planșa 1 – Situația existentă	Sc. 1:500
Încadrarea în zonă	Sc. 1:5000
Planșa 2 – Reglementări urbanistice	Sc. 1:500
Încadrarea în zonă	Sc. 1:5000
Planșa 3 – Reglementări edilitare	Sc. 1:500
Planșa 4 – Proprietatea asupra terenurilor	Sc. 1:500
Planșa 5 – Propunere de mobilare urbanistică – plan parter	Sc. 1:500



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+5E+M (nivel retras) ARAD, str. Dreptății nr.21-23, str. Pășunii nr.37
Beneficiar:	S.C. BERMO GROUP S.A., Arad
Elaborator (proiectant):	S.C. Atelier CAAD S.R.L., Timișoara
Colaboratori:	
Ridicare topo:	S.C. CADASTRU GRUP ROMÂNIA S.R.L., Arad
Studiu geotehnic:	ing. IAȘCHEVICI Ștefan, Arad
Edilitare:	S.C. C & C INSTAL S.R.L., Timișoara
Data elaborării:	Ian. 2007

Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei clădiri cu destinația de locuințe colective. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului. În momentul de față, imobilele de la nr. 23 din str. Dreptății, nr.21 str. Dreptății și nr.37 de pe str. Pășunii, Arad, sunt proprietate privată și prezintă pe teren o construcție cu funcțiunea de locuință și mai multe construcții anexe (printre care și o bucătărie de vară). Prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelare, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr.50/91 cu completările ulterioare, precum și de GM 009 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate:

Amplasamentul este situat în cartierul Micălaca din oraș Arad.

Este încadrat în U.T.R. nr.28 din cadrul P.U.G. Arad.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de str. Dreptății la nord și str. Pășunii la vest, având parcele private la est și sud.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 3291 din 8.12.2006.



Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:
 Nu există documentații urbanistice care să se desfășoare concomitent cu prezentul P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată cuprinde terenurile de la nr. 19, 21, 23 de pe str. Dreptății.

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Zona studiată este situată pe str. Dreptății. Această stradă orientată est – vest, situată pe latura nordică a amplasamentului se relaționează cu: str. Felix la capătul vestic și str. Digului la capătul estic.

Str. Dreptății este o cale de rulare auto asfaltată cu 2 benzi de circulație cu dublu sens. Prezintă trotuare asfaltate și zone verzi cu gazon și copaci pe ambele părți. Str. Pășunii este pietonală la capătul ei nordic (spațiu neamenajat) și este asfaltată către sud, având o lățime variabilă (de la 7,12 m în zona neamenajată până la 10,05m unde are trotuare asfaltate și carosabil). Se relaționează cu aleile și parcajele din zona de blocuri.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Zona studiată ocupă o suprafață de 4435mp. Limitele zonei sunt: Parcul Orizont la nord vest, blocul 620 la nord, casa de la nr. 21 str. Dreptății la est, parcelele private dinspre sud și blocul 717 la vest. Cele enumerate mai sus reprezintă vecinătățile zonei studiate.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

FUNȚIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUINȚE ȘI FUNCT. COMPLEMENTARE	664,00mp	14,97
SPAȚII VERZI	2502,00mp	56,42
CĂI DE COMUNICAȚIE		
- carosabil	621,00mp	14,00
- platforme acces și trotuare	648,00mp	14,61
TOTAL ZONA STUDIATĂ	4435,00mp	100,00

P.O.T. existent =15%

C.U.T. existent =0,53

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, nu există un caracter unitar. Casele și blocurile nu au fost realizate în aceeași perioadă de timp astfel că cele două tipuri de locuințe sunt complet diferite ca și tratare rezultând astfel o volumetrie variabilă a ansamblului, o densitate medie a construcțiilor și fronturi discontinue.

Destinația clădirilor:

Majoritatea clădirilor au destinația de locuință (colectivă sau individuală), fiind prezente în mică măsură servicii.

Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafețelor ocupate:



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. R16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Terenul de la nr. 23 din str. Dreptății este proprietate privată, are o suprafață măsurată de 396mp, o formă aproape rectangulară și se învecinează cu imobilul de la nr. 21 (către est) și str. Pășunii la vest. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 15,26m la nord, 24,68m la est, 16,70 la sud și 24,72m la vest. La vest terenul se învecinează cu str. Pășunii, aici existând și un acces pietonal secundar. Accesul dinspre str. Dreptății este cel principal. Imobilul este înscris în C.F. nr.599 Micălaca și are nr. topo 102/a.2.a.1.b. Din suprafața de 396mp, construcțiile existente ocupă 126mp, rezultând o curte (platforme, acces și trotuare) de 127mp și un spațiu verde de 143mp.

Terenul de la nr. 21 din str. Dreptății este proprietate privată, are o suprafață măsurată de 1115mp, o formă aproape rectangulară și se învecinează cu imobilul de la nr. 19 (către est) și nr. 23 la vest. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 20,08m la nord, 58,32m la est, 16,88 la sud și 58,29m la vest. Accesul dinspre str. Dreptății este singurul. Imobilul este înscris în C.F. nr.6349 Micălaca și are nr. topo 102/a/1/1. Este teren viran, fără construcții.

Terenul de la nr. 37 din str. Pășunii este proprietate privată, are o suprafață măsurată de 220mp, o formă aproape rectangulară și se învecinează cu imobilul de la nr. 23 (str. Dreptății) la nord și nr. 21 (str. Dreptății) la est. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 16,70m la nord, 13,30m la est, 16,94 la sud și 12,99m la vest. Accesul dinspre str. Pășunii este singurul. Imobilul este înscris în C.F. nr.1718 Micălaca și are nr. topo 102/a.2.a.1.a. Este teren viran, fără construcții.

Rezultă o suprafață totală în proprietate de 1731mp.

Astfel indicii caracteristici existenți sunt: P.O.T. = 7,28% și C.U.T. = 0,07.

Construcțiile sunt lipite de limita de vest a parcelei.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE – EXISTENT

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	126,00mp	7,28
SPAȚII VERZI	1478,00mp	85,38
CĂI DE COMUNICAȚIE		
- carosabil	-	-
- platforme acces și trotuare	127,00mp	7,34
TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE	1731,00mp	100,00

P.O.T. existent = 7,28%

C.U.T. existent = 0,07

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

- adâncimea de fundare minimă -1,5 m (recomandat 1,8m) în stratul de argilă prăfoasă cafeniu gălbuie cu concrețiuni de calcar plastic vârtoasă

Accidente de teren, cu precizarea poziției:

Nu există.

Adâncimea apei subterane:

- nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimea de -5,0m față de nivelul terenului actual.

Parametrii seismici ai zonei:



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. R16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- zona de calcul „D”, caracterizată prin coeficientul seismic $K_s = 0,16$ și perioada de colț $T_c = 1,0$ sec.

Analiza fondului construit existent:

Zona are un caracter predominant rezidențial și un aspect arhitectural urbanistic fără unitate. Majoritatea construcțiilor de la strada Dreptății au destinația de locuință individuală, proprietatea terenurilor fiind privată. Acestea nu se desfășoară în front continuu. Cele mai multe sunt alipite și de o latură a terenului, cu scurgerea apelor la vecini. Regimul de înălțime este variat, clădirile principale fiind în mare parte pe Parter, dar există și case P+1E, P+2E. Structural, ele prezintă pereți portanți de zidărie, acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică. Fondul construit existent este în stare bună.

Pe lângă aceste construcții mai vechi s-au ridicat blocuri P+4E, în imediata vecinătate – Parcul Orizont. Str. Pășunii separă zona de parcele private cu locuințe individuale cu acces dinspre Dreptății de o zonă cu blocuri P+4E. Zona de blocuri prezintă structuri din beton armat în stare bună.

Echiparea edilitară existentă:

- Apa potabilă: pe str. Dreptății există o conductă pentru distribuția apei potabile.
- Canalizarea menajeră: pe str. Dreptății este amplasată o rețea de canalizare menajeră de utilitate publică.
- Energie electrică, telecomunicații: pe Str. Dreptății există o rețea din care sunt racordate bransamentele electrice aferente clădirilor de locuit, din această linie electrică fiind asigurat și iluminatul public stradal. Pe str. Pășunii există de asemenea rețea, precu și un post trafo. Există și rețea de telefonie.
- Instalații termice: nu există sistem centralizat de încălzire pe str. Dreptății, ci doar pentru blocurile de locuințe.
- Alimentarea cu gaze: există rețea subterană de gaz metan pe str. Dreptății, fiecare proprietate având un bransament la aceasta. De asemenea și pe str. Pășunii există rețea de gaz.

4. REGLEMENTĂRI

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

- imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+5E+M (nivel retras)

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- Ca funcțiuni se vor prevedea: la parter – parcaje, garaje și spații de birouri, servicii sau comerț, iar la etajele superioare – garsoniere și apartamente
- Construcția se va alinia la strada Dreptății și str. Pășunii, accesul pietonal putând fi retras din aliniament;
- Forma planimetrică a clădirii se va încadra într-un dreptunghi cu dimensiuni maxime de 34,47×48,37m
- Imobilul nou propus va fi o clădire orientată către străzi și retrasă de la limitele învecinate.

Capacitatea, suprafața desfășurată:



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Se vor prevedea maxim 56 apartamente și locuri de parcare conform reglementărilor în vigoare.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

- Distanțe față de construcțiile existente: clădirea nu se va alipi de limita de est, sud sau vest a parcelelor, deci de calcanul casei învecinate, cu luare tuturor măsurilor necesare pentru ca aceasta să nu fie afectată structural.
- Accese pietonale și auto: accesul pietonal se va realiza atât din str. Dreptății, cât și din str. Pășunii. Accesul auto pe proprietate se va realiza din str. Pășunii, la nivelul străzii pentru garaje, pentru parcajele din curte și pentru Pompieri (înălțimea parterului va permite acest lucru).
- Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va putea face de pe strada Dreptății și din str. Pășunii.
- La nivelul aspectului exterior se va opera în modul următor:
 - Fațadele se vor trata cu elemente orizontale pentru a reduce scara clădirii și a o relaționa cu omul
 - Texturile de tencuială vor avea colorit asemănător cu construcțiile din jur.
 - Nu vor exista fațade tip cortină care să scoată imobilul din scară, excepție parterul comercial și casele de scară
 - Nu se vor permite închideri punctuale de balcoane, după finalizarea construcției ce face obiectul P.U.D., pentru a păstra un aspect unitar al imobilului nou.
 - Se va realiza un parter mai înalt.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

- Noua construcție va fi realizată din materiale durabile, agrementate. Se va urmări integrarea în caracteristicile constructive ale zonei.
- Armonizarea cu construcțiile existente pe teren: nu este cazul, întrucât construcțiile de pe teren se vor demola.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

- Construcțiile existente pe teren se vor demola în totalitate. Acest lucru nu va afecta în vreun fel caracterul zonei, întrucât ele sunt lipsite de importanță arhitectural urbanistică – nu prezintă caracteristici definitorii pentru zonă.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

- Accesul auto pe parcelă se va realiza din str. Pășunii, prevăzându-se locuri de parcare conform reglementărilor în vigoare (atât garaje cât și locuri de parcare acoperite/descoperite). Parcarea și întoarcerea mașinilor din incinta proprietate se vor face în interiorul parcelei.
- Accesul pietonal principal se va realiza din str. Dreptății, putând fi retras de la front. Se vor mai realiza două accese pietonale din str. Pășunii.
- Se vor realiza trotuare pe lângă limitele de proprietate din str. Pășunii, se vor realiza alei pietonale de legătură cu zona de blocuri.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. R16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptarea a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

- Se va avea în vedere menținerea copacilor existenți valoroși și realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală. Se vor planta și copaci noi, pentru umbrire și creșterea calității spațiului exterior.
- Relieful zonei este plat, fără denivelări.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

- Nu există în vecinătate construcții care să impună zone de protecție, deci nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

- Apele uzate menajere și pluviale se vor racorda la canalizarea publică.
- Deșeurile solide se vor colecta în europubele, amplasate pe o platformă în interiorul parcelei și vor fi preluate de regia locală de salubritate.
- Instalațiile de încălzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise.
- Nu se vor desfășura activități care vor polua fonc.
- Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

- Nu se prevăd obiective publice noi.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

- Spațiile verzi existente se vor menține în strânsă legătură cu circulațiile auto și pietonale. Se vor prevedea spații verzi pe conturul parcelei, locuri de stat și copaci. Locurile de parcare neacoperite se vor realiza cu dale înierbate.

Profiluri transversale caracteristice:

- Nu se vor afecta profilurile transversale existente.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

- În interiorul parcelei vor fi necesare lucrări pentru nivelarea terenului, în vederea realizării locurilor de parcare și a spațiilor verzi.
- Se vor realiza trepte și rampe pentru accesul pietonale în clădire (acolo unde aceasta este la altă cotă față de trotuarul adiacent) și la cota parterului.

Regimul de construire:

- Alinierea și înălțimea construcțiilor: construcția se va alinia la frontul stradal de la Dreptății și str. Pășunii. Înălțimea maximă admisă în front va fi P+5E+M (nivel retras) și nu va depăși cu mai mult de 5,00m înălțimea maximă a blocurilor învecinate, rezultând o înălțime admisă la atic de +20,90m față de cota trotuar Dreptății. Mansarda, adică ultimul nivel (retras) față de cele de mai jos va fi cu maxim 4,00m mai înalt decât nivelul 5 al clădirii, rezultând o înălțime maximă admisă de +24,90m față de cota trotuar str. Dreptății. Construcția va fi alipită pe limitele de la străzi (nord și vest), iar către est, sud și vest nu se va apropia la mai puțin de 60cm de limita de proprietate cu proprietățile private învecinate.



TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr.54, tel./ fax 0256 228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. R16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi către vecini).
- Procentul de ocupare a terenului va fi P.O.T. maxim = 55%.

Coeficientul de utilizare a terenului:

- Coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. maxim = 3,4.

Asigurarea utilităților:

- Alimentarea cu apă: Pentru alimentarea cu apă potabilă a construcției se va realiza un branșament de apă la rețeaua publică de distribuție a apei (conductă PVC 160 mm) existentă pe strada Dreptății sau Pășunii, în funcție de necesități. Branșamentul de apă, inclusiv căminul de contor de apă rece vor fi dimensionate și realizate conform condițiilor formulate de operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă. Conductele de legătură cu instalațiile sanitare interioare vor fi executate din țevi PE-HD, cu secțiuni corespunzătoare debitului simultan de calcul. Se recomandă ca pe conducta de racord, înainte de distribuția interioară pentru alimentarea cu apă, să se instaleze robineti (corp sferic), protejați împotriva înghețului. Robinetul de separație-siguranță va fi montat în cămin de linie de tip uzinat cu corp din material plastic sau în subsolul tehnic al imobilului.
- Canalizarea: se va realiza un racord la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe str. Dreptății sau Pășunii.
 Colectorul de racord și rețeaua de canalizare menajeră din incintă urmează a se executa din tuburi PVC 200 mm, montate sub adâncimea de îngheț, cu panta medie nu mai mică de 6,0%.
- Alimentarea cu energie electrică: se va realiza un racord electric de 0,4KV din rețeaua existentă pe str. Dreptății sau Pășunii, acest racord fiind realizat din cablu electric pozat subteran. Din rețeaua electrică din incintă se va asigura și iluminatul acesteia.
- Alimentarea cu gaz metan: se va face din rețeaua de gaz existentă pe str. Dreptății sau Pășunii, prin intermediul cutiei de gaz poziționate conform planșei de reglementări edilitare. Se vor utiliza centrale termice de apartament cu tiraj forțat.

Bilanțul teritorial, în limita amplasamentului studiat:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	664,00mp	14,97	1490,00mp	33,59
SPAȚII VERZI	2502,00mp	56,42	1182,00mp	26,66
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	621,00mp	14,00	621,00mp	14,00
- platforme parcare și trotuare	648,00mp	14,61	1142,00mp	25,75
TOTAL ZONA STUDIATĂ	4435,00mp	100,00	4435,00mp	100,00

P.O.T. existent =15%

P.O.T. propus =34%

C.U.T. existent =0,53

C.U.T. propus =1,83



Bilantul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE	126,00mp	7,28	952,00mp	54,99
SPAȚII VERZI	1478,00mp	85,38	225,00mp	12,99
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	-	-	-	-
- platforme parcare și trotuare	127,00mp	7,34	654,00mp	61,02
TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE	1731,00mp	100,00	1731,00mp	100,00

P.O.T. existent =7,28%

P.O.T. propus =55%

C.U.T. existent =0,07

C.U.T. propus =3,4

Soluții și măsuri pentru evitarea calamităților naturale

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a râului Mureș, într-o zonă separată de râu prin digul de protecție al acestuia. Astfel riscul de producere a unei inundații, singura calamitate naturală posibilă existentă în zonă, este redus prin existența digului de protecție. În eventualitatea că totuși acesta ar fi depășit de ape și că acestea ar ajunge pe amplasamentul studiat, singurele spații afectate ar fi cele complementare funcțiunii de locuit (comerț, birouri, etc.) amplasate la parter, spațiile de locuit fiind situate de la nivelul 1 în sus. Spațiile de la parter au o suprafață redusă și pot fi evacuate cu ușurință în timp scurt.

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea noului imobil de locuințe colective va continua diversificarea volumetriei deja existente în zonă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic. Se va păstra caracterul rezidențial al zonei.

Măsuri ce decurg din realizarea P.U.D.:

Vor fi necesare:

- lucrări de demolare a construcțiilor existente în interiorul parcelei,
- lucrări de sistematizare verticală a terenului
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare existente în zonă
- lucrări de construire a obiectivelor propuse.

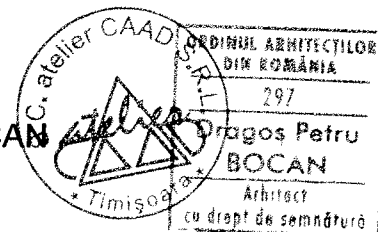
Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Întocmit,
Arh. Cătălina BOCAN



Șef de proiect,
Arh. Dragoș BOCAN



PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+5E+M (nivel retras),

ARAD, str. Dreptății nr.21-23, str. Pășunii nr.37

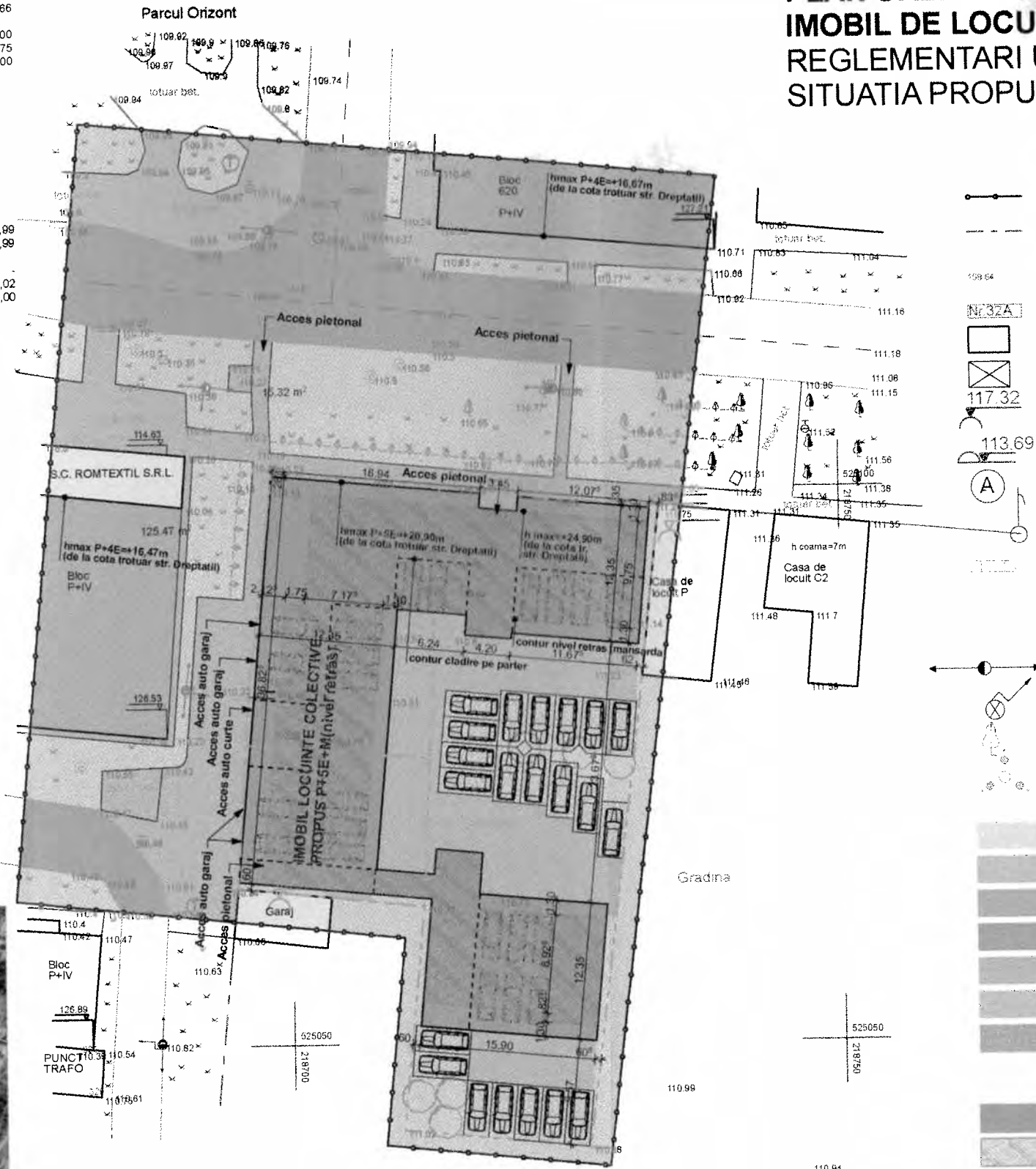
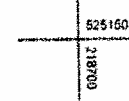
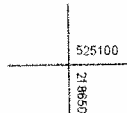
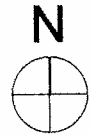
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+5E+M(nivel retras)
REGLEMENTARI URBANISTICE -
SITUATIA PROPUSA SC.1:500**

Bilantul teritorial, în limita amplasamentului studiat:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	664,00mp	14,97	1490,00mp	33,59
SPATII VERZI	2502,00mp	56,42	1182,00mp	26,66
CAI DE COMUNICATIE				
- carosabil	621,00mp	14,00	621,00mp	14,00
- platforme parcare si trotuare	648,00mp	14,61	1142,00mp	25,75
TOTAL ZONA STUDIATA	4435,00mp	100,00	4435,00mp	100,00
P.O.T. existent = 15%				
P.O.T. propus = 34%				
C.U.T. existent = 0,53				
C.U.T. propus = 1,83				

Bilantul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	126,00mp	7,28	852,00mp	54,99
SPATII VERZI	1478,00mp	85,38	225,00mp	12,99
CAI DE COMUNICATIE				
- carosabil	127,00mp	7,34	854,00mp	61,02
- platforme parcare si trotuare	1731,00mp	100,00	1731,00mp	100,00
TOTAL INCINTA PROPRIETATE				
P.O.T. existent = 7,28%				
P.O.T. propus = 55%				
C.U.T. existent = 0,07				
C.U.T. propus = 3,4				



Legenda

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Puncte ridicare topo
- Nr. casa
- Constructie
- Copertina
- Cota coama
- Cota cornisa
- Camin de vizitare apa-canal
- Robinet
- Gaiger pluvial
- Contor gaz
- Cutie fonta pentru aerisire gaze naturale
- Linie electrica pe stalpi din beton
- Lampadar pentru iluminat public
- Pom
- Gard viu
- Cladiri Parter
- Cladiri P+1
- Cladiri P+4
- Circulatii carosabile
- Platforme acces, parcare si trotuare
- Spatii verzi
- Parcare pe dale inierbate
- CONSTRUCTIE PROPUS P+5E+M(nivel retras)
- Cladire propusa P+5E+M(nivel retras)

INCADRAREA IN ZONA SC.1:10000



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	Proiect nr.
	atelier CAAD s. r. l.			Beneficiar	S.C. BERMO GROUP S.A. ARAD, str. Dreptatii nr. 21-23, str. Pasunii nr. 37
					60/2006
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlul proiectului	Faza
ȘEF PROIECT	arh. Dragos BOCAN		1: 500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+5E+M(nivel retras)	P.U.D.
PROIECTAT	arh. Catalina BOCAN		Data:	Titlul planșei	Planșa nr.
DESENAT	arh. Catalina BOCAN		ian 2007	REGLEMENTARI URBANISTICE SITUATIA PROPUSA	02

