

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu**, construirea a doua corpuri de cladire-blocuri de locuinte in regim de inaltime D+P+4E+M **cu parter comercial amplasate in Arad, strada Tribunalul Corches nr.44, jud.Arad**, beneficiar **S.C.Eurital Trading S.R.L.ARAD**, proiect nr.21/2006 elaborat de **SC PRO ARHITECTURA SRL arh .Andronica Campan**.

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad.37534 din _____ 2007 ;

-raportul nr.ad.37534 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construirea a doua corpuri de cladire - blocuri de locuinte cu parter comercial „amplasate in Arad , strada Tribunalul Corches nr.44 ,beneficiar SC Eurital Trading S.R.L.Arad proiect nr.21/2006 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA SRL ;

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile 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) și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu –Construirea a doua corpuri de cladire - blocuri de locuinte cu parter comercial in regim de inaltime D+P+4E+M **amplasate in Arad ,strada Tribunalul Corches nr.44, jud.Arad** , elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. , proiect nr.21 /2006, arhitect RUR ANDRONICA CAMPAN conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare ;

Art.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC EURITAL TRADING SRL ARAD 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.37534/Ao/ _____ 2007

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construirea a 2 corpuri de clădire - blocuri de locuințe cu parter comercial, în regim de înălțime D+P+4E+M „, amplasate în Arad, strada Tribunalul Corches ,nr.44, jud.Arad ,beneficiar SC EURITAL TRADING S.R.L.ARAD , proiect nr.21/2006 elaborat de SC PRO ARHITECTURA S.R.L. arhitect RUR Campan Andronica .

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile minime impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 24/11.01.2007 eliberat de Primaria Municipiului Arad în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu

„ Construirea a 2 corpuri de clădire- blocuri de locuințe în regim de înălțime D+P+4E+M ”,amplasate în Arad, strada Tribunalul Corches , nr.44 , jud.Arad , beneficiar SC EURITAL TRADING S.R.L .ARAD.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr.ad.37534 din 31.05.2007.

RAPORT

Denumire proiect : **Construirea a doua corpuri de cladire - blocuri de locuinte cu parter comercial in regim de inaltime D+P+4E+M**
Adresa : **ARAD, STRADA TRIBUNUL CORCHES NR.44, JUD.ARAD**
Beneficiar: **SC EURITAL TRADING SRL ARAD**
Proiect nr.:21/2006
Elaborat:**SC PRO ARHITECTURA SRL-ARH.RUR CAMPAN ANDRONICA**

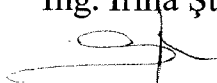
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 24 din 11.01.2007 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu indicativ GM 009-2000.

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

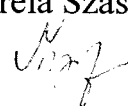
După expirarea termenului (30 de zile) si îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparenta decizionala .

Arhitect șef
Ing. Irina Șterțl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI:

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL - ARAD, str. TRIBUNUL CORCHES, nr.44C
- Număr proiect: **21/2006**
- Faza de proiectare: P.U.D.
- Beneficiar: s.c. "EURITAL TRADING" s.r.l. - ARAD
- Proiectant: s.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.

2. OBIECTUL STUDIULUI:

Prezenta documentatie de urbanism s-a întocmit la comanda s.c. "EURITAL TRADING" s.r.l. ARAD în vederea construirii unui imobil respectiv locuinte, amplasat in intravilan pe o suprafata de 720mp.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 24 din 11.01.2007 eliberat de Primăria Municipiului Arad (anexa nr. 1 la memoriul general).

s.c."EURITAL TRADING" s.r.l. Arad, este amplasat în zona Gai, la intersecția străzii Tribunalul Corches cu strada Grozavesti

Categoriile de lucrări necesare investitiei vor fi:

- a) desființări de construcții: cu destinația de imobile de locuit
- b) igienizarea și modernizarea fondului construit existent
- c) construcții noi:
 - imobil(locuinte) in regim de inaltime DS+P+4+M
- d) racorduri la rețelele tehnico - edilitare și rețele de incintă;
- e) sistematizarea verticală a terenului;
- f) platforma carosabilă cu locurile de parcare și racordul la drumul public existent;
- g) alei și trotuare de incintă;
- h) amenajarea unor spații verzi

3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Amplasamentul și vecinătățile se reqășesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Orașului Arad proiect aprobat prin HCLM Arad în 1997.

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 41:

- Destinație și folosința actuală: subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
- Funcțiuni complementare admise ale zonei – spații de agrement.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:

4.1. Folosința terenului

Terenul în limitele zonei studiate prezintă următoarele categorii de folosință:

- la N-V: str. Grozavești
- la S-V: str. Tribunalul Corches
- la S-E: proprietate privată
- la N-E: proprietate privată

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția este ocupat în prezent de imobil, respectiv locuința + anexe (parter).

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt locuințe P;P+1

Construcții propuse:	Suprafața construită
• Locuințe:	
• Corp 1 – DS+P+4+M	219,77 mp
• Corp 2 – DS+P+4+M	246,56 mp
• Trepte+lift	25,07 mp
Total suprafață construită sol:	492,00 mp
funcțional: DS	– spații tehnice + parcare
Parter	– spațiu comercial
Etaj 1.2.3.4 și mansarda	– locuințe

sistemul constructiv:

- fundații din beton
- structura BA în cadre cu închidere de zidărie și geam termopan – perete cortină
- planșee din beton (lemn, grinzi metalice)
- acoperiș învelitoare țigla

Imobilele existente în perimetrul zonei nu sunt cuprinse în zonele urbane protejate din punct de vedere administrativ, stabilite prin reglementările urbanistice în vigoare. Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenul este în grupa neagră, categoria domeniu privat.

Clădirile nu sunt monumente istorice, de artă, de arhitectură.

Amplasamentul propriu-zis, este locuința în domeniul privat.

4.3. Căile de comunicație

În perimetrul zonei sunt cuprinse următoarele străzi publice:

- Str. Tribunalul Corches, drum public de interes local betonat, stradă de categoria a II-a, cu circulație pe două sensuri separate de linia de marcaj continuă.
- Str. Grozavesti, drum public pamant, strada de categoria a III-a colectoare.

S.c."EURITAL TRADING" s.r.l. Arad, are posibilități de acces pentru locatari și un acces carosabil pentru parcajul de la demisol dinspre str. Grozavesti, iar dinspre str. Tribunalul Corches va avea un acces pentru spațiu comercial și un acces secundar pietonal.

5. **STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI:**

5.1. Elemente de temă

Beneficiarul solicită următoarele lucrări:

- imobile(locuinte) DS+P+4+M (cu parcuri la demisol);
- alei,trotuare de incinta;
- spații verzi amenajate;
- imprejmuiiri.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

5.2.1. Urbanism – arhitectură

Beneficiarul solicită construirea unui imobil, respectiv locuinte cu parter comercial.

Suprafața de teren aferentă locuințelor va avea în final: 720,00 mp.

Front stradal fata de str. Tribunalul Corches = 14,21⁵m.

Front stradal fata de str. Grozavesti = 5,46⁵m.

Prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele măsuri de organizare a terenului:

- a) Se realizează sistematizarea verticală a terenului natural de pe amplasament;
- b) Se realizează platforma carosabilă de acces care se racordează la drumurile publice existente;
- c) Se realizează clădirea propusă, amenajările exterioare la nivelul terenului sistematizat;

1. Constructia propusa:

- 1 suprafața construită a locuințelor: 492,00 mp
- 2 funcțional: spațiu comercial și locuinte
- 3 sistemul constructiv:
 - fundații continue (izolate) din beton
 - tălpi și grinzi din beton armat (metal protejat)
 - pereți de închidere din zidărie de b.c.a. + perete cortină
 - compartimentări ușoare din RIGIPS
 - acoperiș invelitoare tigla

2. Trotuare si alei betonate: se vor realiza in incinta

3. Zona verde: se vor realiza plantatii de aliniament si de protectie

5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al investiției este DS+P+4+M, cu înălțimea totală $H_{max.}=22,00$ m.

5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

5.4.1. Alinierea terenului

Se vor respecta aliniamentele stradale.

5.4.2. Alinierea construcțiilor

Se vor respecta aliniamentele stradale.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Folosința principală propusă este pentru 2 imobile de locuit.

5.6. Bilanț teritorial al suprafeței de teren aferente investiției

ÎNAINTE DE EXTINDERE:

1	suprafața terenului	= 720,00 mp.
2	suprafața construită a casei propusă spre demolare	= 108,35 mp.
3	POT existent	= 15%
4	CUT existent	= 0,15

DUPA EXTINDERE:

5	suprafața terenului =	720,00 mp
6	suprafața construită =	492,00 mp
7	suprafața desfășurată =	3.247,20mp
8	POT propus max. =	68,30 %
9	CUT propus max.=	4,51

5.7. Regimul juridic al terenurilor

Terenul solicitat pentru construit este situat în intravilanul orașului Arad, aparține domeniului privat.

6. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:

7.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se vor instala pubele pentru colectarea deșeurilor menajere, respectiv vegetale din întreținerea spațiilor verzi. 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.

7.2. Aspectul exterior al construcției și amenajări exterioare

Clădirea va avea finisaje superioare: acoperis învelitoare țigla, închideri din zidărie, placaje gresie și parchet la pardoseli, cu o arhitectură specifică zonei.

Spațiile verzi vor cuprinde spații gazonate.

7.3. Protecția mediului natural

Prin măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal dotat cu separator de nisip
- canalizare menajeră și pluvială
- zonă verde

7. 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.

- Reglementul local de urbanism aferent UTR 41.

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

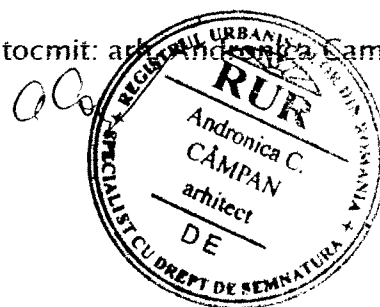
- Legea nr. 50/1991 rep. HGR nr.525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D., indicativ GM 009-2000 avizat în CTS al MLPAT cu nr. 50/30.03.2000 și avizat în conf. cu Legea nr. 350/20001;

- Legea nr. 114/1996;
- Codul Civil

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

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului s.c."EURITAL TRADING" s.r.l.

Întocmit: arh. Andronica C. Campan



P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL:	propus	
	mp.	%
1. LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	492,00	68,30 %
2. ACCES CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE	1,81	0,30 %
3. CIRCULATII PIETONALE PROPUSE	116,58	16,20 %
4. ZONA VERDE AMENAJATA	109,61	15,20 %
TOTAL:	720,00	100 %

TOTAL GENERAL:	Ac sol	Ac d	A teren
	492,00	2.952,00	720,00

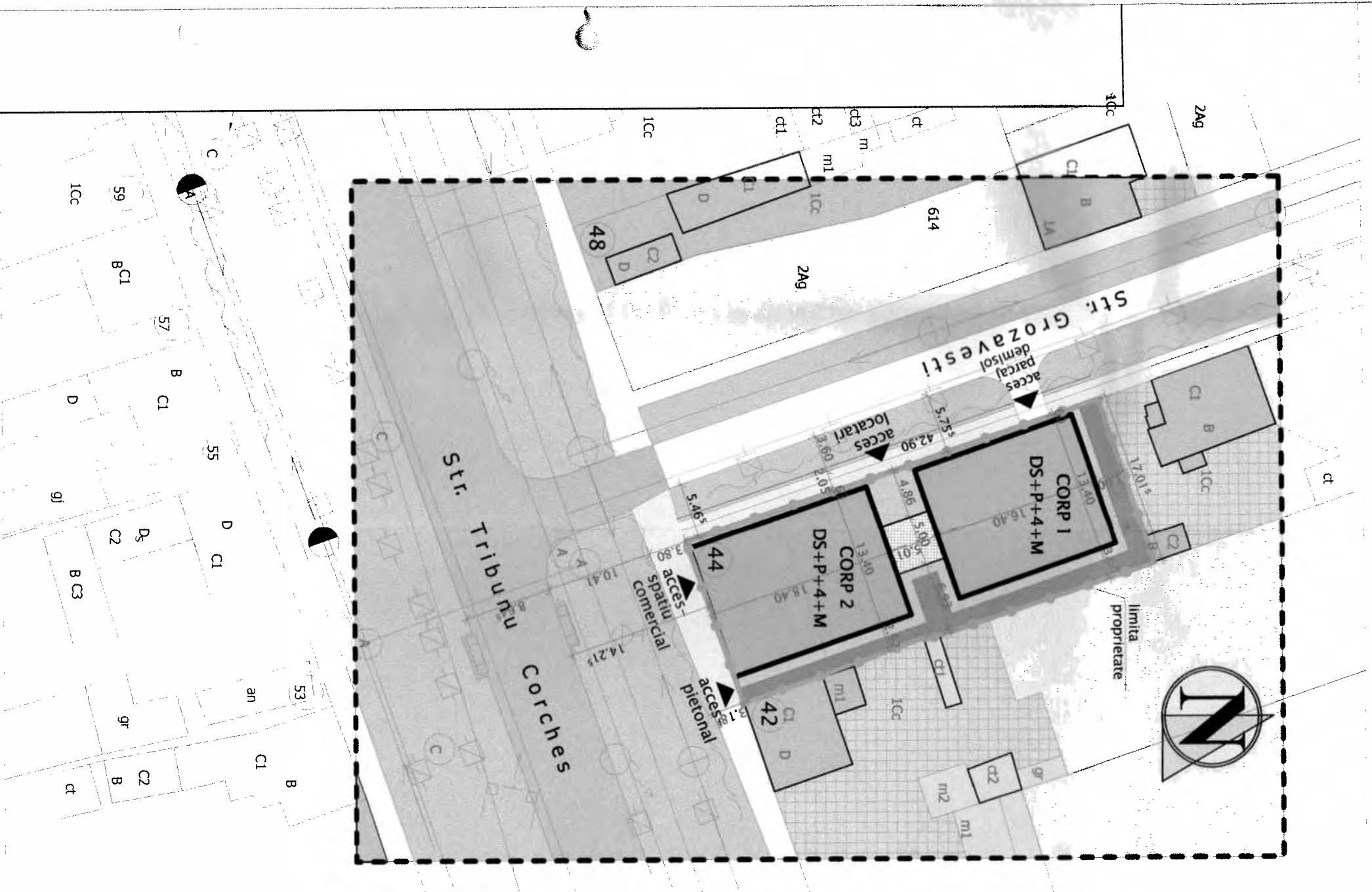
$P.O.T. = A_c \text{ sol} / A \text{ teren} = 492,00 / 720,00 \times 100 = 68,30\%$
 $C.U.T. = A_c \text{ defasurata} / A \text{ teren} = 3.247,20 / 720,00 = 4,51$

LEGENDA

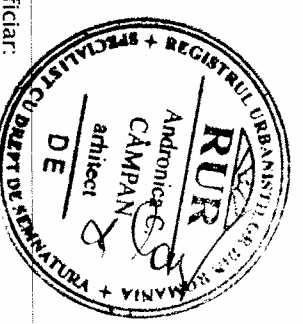
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- LIMITA TEREN DE PROPRIETATE

ZONIFICARE:

- ZONA DE LOCUINTE,(ANEXE) EXISTENTE SI MENTINUTE
- ZONA DE LOCUINTE PROPUSE
- SPATII VERZI EXISTENTE SI MENTINUTE
- ZONA TEREN ARABIL (gradini)
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA(drum asfalt; drum pamant)
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSA
- CIRCULATII PIETONALE, TROTUARE,ALEI EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- PLATFORME (curte interioara)



 ARAD, b-dul Republicii, nr.62, C.U.I. 177 54 300, JO2 / 1221 / 05.07.2005, Tel: 0237 213 229, 0744-264-403	NUME	SEMNATURA	Scara:	Beneficiar:	Proiect nr.
	arh. Andronica CAMPAN		1:500	S.C.EURITAL TRADING S.R.L. ARAD, str. N.A.Dragomir, nr.6, 8, AP.18	24/2006
PROIECTAT	arh. Alexandra PLUGAR		Data: martie_07	Titlu proiect: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL ARAD, str. Tribunalu Corches, nr.44	FAZA: P.U.D.
DESENAT	des. Carmen MULLER		A3_m	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE REGLEMETARI URBANISTICE	Plansa nr. 02A



A3
1:500