

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Extindere și mansardare locuință existentă, str. Bărsei nr.15 , beneficiar Mladin Emilian, proiect nr.58/2006, elaborate de S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 46914 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 46914 din 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru

-Extindere și mansardare locuință existentă, str. Bărsei nr.15, beneficiar Mladin Emilian, proiect nr.58/2006, elaborat de S.C. PRO-AMEN 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, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu Extindere și mansardare locuință existentă, str. Bărsei nr. 15, proiect nr.58/2006, elaborat de S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L. ,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. 46914 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –Extindere și mansardare locuință existentă ,beneficiar Mladin Emilian,str. Bărsei nr. 15, proiect nr.58/2006 ,elaborat de S C PRO-AMEN CONFORT S R L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3230/29.11 .2006 au fost îndeplinite precum și solicitarea beneficiarului ,privind extinderea și mansardarea locuinței existente, pentru fi adus la noile standarde și normative în vigoare prin amenajările propuse se îmbunătățește aspectul estetic și funcțional al spațiului studiat, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și mansardarea locuinței existente . str. Bărsei nr. 15 , beneficiar Mladin Emilian, proiect nr.58/2006 elaborat de S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L.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. 46914/ Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință existentă- str. Bărsei nr.15,Arad, beneficiar Mladin Emilian ,proiect nr.58/2006,elaborat de S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatul de urbanism nr.3230/29.11.2006 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 –Extindere și mansardare locuință existentă.

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat de proiectantul S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L. la cererea beneficiarului Mladin Emilian.

Zona studiată în prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Arad, în partea centrală a orașului, fiind delimitată la nord de str. Badea Cârțan , la sud de str. Remus, la est de str. Ciocărliei și la vest de str.Nicola Alexici.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR nr.7.), zona este alocată funcțiunii de locuințe (cu regim de înălțime P+1) și a funcțiunilor complementare locuințelor.

Zona studiată se află în zona protejată a municipiului Arad în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2413/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv zonă pentru care este necesar avizul Direcției pentru Cultură,Culte și Patrimoniul Cultural Național al județului Arad.

Terenul detaliat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu însumează o suprafață de 457 mp proprietatea privată, conform C.F. nr. 1277 cu nr. top. 1675 . 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.

Luând în considerare componența zonei cu caracter de locuire și servicii aferente , prezenta documentație urbanistică propune extinderea și mansardarea unei locuințe pentru ridicarea gradului de confort.

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 :

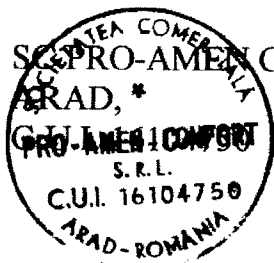
Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință existentă ,str. Bărsei nr. 15,.beneficiar Mladin Emilian , proiect nr.58/2006 elaborat de SC PRO-AMEN CONFORT S R L , care îndeplinește prevederile legislației în vigoare,precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterțl



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz





SC PRO-AMEN CONFORT SRL. 1

Pr.nr.: 58/2006

Faza:P.U.D.

Benef.:Mladin Emilian

Denum.pr.:Extindere si mansardare

locuinta

Arad, str. Barsei nr. 15

MEMORIU GENERAL

1.ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1.Denumire proiect : P.U.D. - Extindere si mansardare locuinta

1.2.Faza : Plan Urbanistic de Detaliu

1.3.Beneficiar : Mladin Emilian

1.4.Amplasament : Arad, str. Barsei nr. 15

1.5.Proiectant : SC. PRO-AMEN CONFORT SRL.

2.OBIECTUL LUCRARI:

Documentatia este stabilita cu scopul definirii conditiilor de constructibilitate pe terenul detinut de beneficiar in Arad, str. Barsei nr. 15, unde acesta intentioneaza sa restructureze cladirea locuintei pe care o detine.

Documentatia are in vedere stabilirea solutiilor urbanistice legate de permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile, relatiile estetice si functionale cu vecinatatile, compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor si amenajarilor, asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare.

In prezent, beneficiarul detine doua corpuri de cladiri, ambele ca locuinta corespund exigentelor unei locuiri urbane contemporane. Corpul A este cu regim de inaltime parter si corpul B cu regim de inaltime parter si subsol partial.

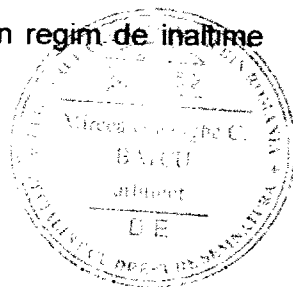
Beneficiarul intentioneaza sa extinda locuinta orizontala si pe verticala (in regim de inaltime P+M).

3.INCADRAREA IN ZONA:

3.1. Concluzii din documentatii elaborate :

Locuinta Beneficiarului se afla situata pe strada Barsei. Aceasta strada este componenta a zonei centrale a orasului, fiind inclusa in arealul descris in Lista monumentelor istorice – judet Arad, la pozitia 148, cod AR – II – a – B – 00477, ca Ansamblul urban Arad.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad (elaborat de Proiect Arad S.A. - pr. nr. 25000 din 1997) amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu interdictie temporara de construire, pana la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z., si face parte din U.T.R. nr. 7, subzona



Lm u7a – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2. Utilizari permise sunt locuinte si functiuni complementare.

Se prevede amplasarea constructiilor la aliniamentul stradal.

Regimul de inaltime instituit este de P la P+2+M.

Se vor realiza spatii de parcare sau garare pe parcela conform cu dimensiunile si destinatia cladirilor.

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

Nu exista documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

4. SITUATIA EXISTENTA:

4.1. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE, VECINATATI

Documentatia are ca obiect terenul si constructiile detinute de beneficiar. Acesta ocupa pe strada Barsei nr. 15 o suprafata de 457 mp, conform C.F. nr. 1277 Arad, topo 1675. La executarea ridicarii topografice, in urma masuratorilor, suprafata de teren rezultata a fost de 437 mp. Terenul este delimitat de aliniamentul stradal si de parcelele situate la nr. 13 si nr. 17, iar in spate de limita parcelelor de pe strada Remus.

Portiunea de strada luata in studiu este ocupata de drumul carosabil, alei pietonale, ambele neasfaltate.

4.2. CARACTERUL ZONEI, DESTINATIA CLADIRILOR

Strada barsei este o strada cu caracter rezidential, majoritatea imobilelor fiind locuinte pe loturi individuale. Strada face parte din parcelarea initiata de Imperiul Habsburgic, in vecinatatea fostei cetati a Aradului, dupa cucerirea acesteia si unde a fost colonizata populatie de origine sarba.

Sistemul parcelar s-a pastrat, cu exceptia zonelor afectate de construirea in zona a fabricii de zahar, in prezent dezafectata. Locuintele sunt amplasate in general la aliniamentul stradal, restul terenului din parcela fiind ocupat de curti si anexe gospodaresti si de gradini. Densitatea medie a constructiilor este relativ redusa. Cladirile care fac obiectul studiului nostru nu sunt amplasate la frontul stradal ci pe limita de proprietate cu cei din spatele curtii (strada Remus).

Nivelul de inaltime al majoritatii locuintelor este parter.

Gradul de calitate urbana al locuintelor cu o vechime mai mare de 30, 40, de ani este redus, ele reprezentand un aspect semiurban.

Nu se poate distinge un stil arhitectural istoric consacrat, expresia arhitecturala a cladirilor fiind una modesta.

4.3. ANALIZA FONDULUI LOCUIT EXISTENT

Cladirile sunt situate pe parcela de la nr. 15, care constituie obiectul studiului, sunt cladiri cu vechime relativ mica, probabil din a 2-a jumatate a secolului XX. Cladirile alaturate au o vechime mai mare, inceputul secolului XX (vezi pozele 1, 2, 3, 4).

Locuinta aflata in studiu este compusa in prezent, prin refunctionalizarea unor spatii, si este formata din corpul A si corpul B.

Corpul A este format din trei apartamente. Primul apartament spre strada este format din : bucatarie, baie, camera si camera. Al doilea apartament (pe colt) este format dintr-un hol, baie si camera. Al treilea apartament este format din hol, bucatarie, baie si camera.

Corpul B are un singur apartament si este format din : bucatarie, baie, camera si intrare pivnita.

Fiind o familie numeroasa, parintii si patru copii, fiecare cu familia lui, si apartamentul lui

este necesara extinderea pe orizontala si pe verticala a locuintei.
Starea fizica a structurii caselor este relativ buna, aceasta fiind realizata din zidarie de caramida de calitate buna.

Suprafata construita este de 155,15 mp. P.O.T. Existent=33,95 % C.U.T.=0,26

4.4. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul pe care se afla cladirile sunt proprietate privata a persoanei fizice. Terenul luat in studiu pe care se afla caile de circulatie rutiera si pietonala din care se face accesul pe parcela apartin domeniului de interes public local.

4.5. CAILE DE CIRCULATIE

Accesul pe parcela se va face din strada Barsei, cu care aceasta este riverana. Carosabilul strazii este din pamant. Trotuare nu exista. Aleele pietonale de-a lungul carosabilului nu sunt nici ele asfaltate sau modernizate.

4.6. ECHIPARE EDILITARA

4.6.a. RETELE DE APA-CANAL

Strada Barsei este echipata cu retele de apa-canal. In prezent locuinta este racordata la reseaua de alimentare cu apa. Apele uzate menajere sunt colectate si deversate intr-un rezervor vidanjabil.

4.6.b. RETELE ELECTRICE

Strada Barsei este echipata cu retea de alimentare cu energie electrica . Aceasta este pozata aerian, stalpii fiind amplasati pe partea opusa a strazii, fata de amplasamentul studiat. Locuinta este racordata la sistemul de alimentare cu energie electrica.

4.6.c. RETELE DE TELEFONIE

Rețelele de telefonie a strazii, sunt amplasate aerian, pe aceiasi stalpi de sustinere ca si cablurile electrice. Locuinta este racordata la reseaua de telefonie.

4.6.d. RETELELE DE GAZE

Strada este echipata cu retea de distributie a gazelor naturale pozata subteran, pe un aliniament paralel cu bordura carosabilului si in imediata vecinatate a acesteia pe partea dinspre amplasamentul studiat. Cladirea este racordata la aceasta retea.

4.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Stratificatia terenului pusa in evidenta de studiul geotehnic este formata din umplutura, circa 1m si argile prafoase nisipoase pana la adancimea de 3,60 m de la cota terenului.

Fundatia cladirilor sunt constituite din beton simplu de calitate buna. Corpul A nu are subsol, numai corpul B. Terenul este la acelasi nivel cu carosabilul stradal.

Apa freatica a fost interceptata la 3,00 m adancime. Se prevede un regim maxim ascensorial pana la adancimea de 1,70 m.

Zona seismica d, $k_s=0,16$; $T_c=1,0$ sec.

Adancimea de inghet – dezghet este de 0,80 m.

5. REGLEMENTARI

5.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE, TEMA PROGRAM

Beneficiarul intentioneaza sa restructureze cladirile in scopul aducerii ei la standarde de locuire contemporan urbane. Pe partea libera a terenului se propune extinderea ambelor

corpuri de cladiri.

Regimul de inaltime propus pentru locuinta este parte+mansarda.Terenul va fi amenajat cu spatiu verde.

Suprafata construita la sol va fi de 319,90 mp.

Suprafata construita desfasurata va fi de 457,00 mp.

5.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE URBANISTICA*

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil poligon neregulat cu latura la frontul strada; de 22,15 m si cu adancimea pe o latura de 31,65 m si pe cealalta de 28,67 m iar in spate are latimea de 22,11m. Suprafata terenului propusa pentru amenajare este de 648,00 mp.

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

a). Se realizeaza sistematizarea verticala a terenului natural de pe amplasament. Nivelmentul pe amplasament se desfasoara intre 108,93 NMB si 110,30 NMB iar cota $\pm 0,00$ a fost preconizata la 110,45 NMB cu stabilire precisa la urmatoarele faze de proiectare.

b). Se realizeaza platforma carosabila de acces care se racordeaza la drumurile publice existente si parcajele pentru masini.

c). Se realizeaza extinderea cladirii existente (corp B) si mansardarea lui.

Cladirile propuse vor avea 203,55 mp si vor avea regim de inaltime parter si mansarda din zidarie de caramida intre samburi de beton armat pe fundatii de beton continui. Tamplaria se va realiza din P.V.C. si geam termopan. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat avand in vedere ca zona este una istorica.

5.2.2. Platforma carosabila cu parcare betonata pentru autoturisme.

5.2.3. Zona verde. Se vor realiza plantatii de gazon si arbusti ornamentali.

5.3. REGIMUL DE INALTIME

Cladirea propusa va avea regim de inaltime parter si mansarda corp A si pivnita, parter si mansarda corp B.

5.4. REGIM DE ALINIERE A CONSTRUCTIEI

Se pastreaza aliniamentul stradal la corpul A.

5.5. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Folosirea principala propusa va fi locuinta:

- Gradul de ocupare a terenului conform STAS 7468 – 80 de:

5.6. BILANT TERITORIAL AFERENT SUPRAFETEI DE TEREN AFERENTE.

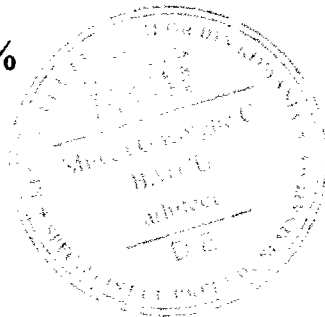
ZONA STUDIATA

P.O.T. : * existent = 31,60 %

C.U.T. * existent = 0,34

P.O.T. : * propus = 33,53 %

C.U.T.: * propus = 0,36



Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	191,80	31,60	203,55	33,53
2.	Dotari	—	—	—	—
3.	Cai de comunicatie, din care :	128,60	21,19	143,60	23,66
	- rutiera	96,50	14,17	96,50	14,17
	- pietonala	32,10	7,02	47,10	9,49
4.	Platforme functionale	265,20	43,69	206,45	34,00
5.	Spatii verzi	21,40	3,52	53,50	8,81
	- amenajate	—	—	31,10	5,29
	- neamenajate	21,40	3,52	21,40	3,52
6.	Gradini	—	—	—	—
	TOTAL	607,00	100,00	607,00	100,00

IN INCINTA

P.O.T. : * existent = 41,97 %

P.O.T. : * propus = 44,54 %

C.U.T. : * existent = 0,42

C.U.T. : * propus = 0,86

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	191,80	41,97	203,55	44,54
2.	Dotari	—	—	—	—
3.	Cai de comunicatie, din care :	—	—	15,00	3,28
	- rutiera	—	—	—	—
	- pietonala	—	—	15,00	3,28
4.	Platforme functionale	265,20	66,05	206,45	45,16
5.	Spatii verzi	—	—	32,10	7,02
	- amenajate	—	—	32,10	7,02
	- neamenajate	—	—	—	—
	TOTAL	457,00	100,00	457,00	100,00

5.7.ECHIPAREA EDILITARA

5.7.a.Retea de apa-canal

Ambele corpuri de cladiri sunt racordate la retelele de apa si canalizare a orasului.

Apa calda menajera se va prepara local in centrala termica proprie.

5.7.b.Retele electrice

Cladirile existente sunt racordate la reseaua electrica existenta a orasului.

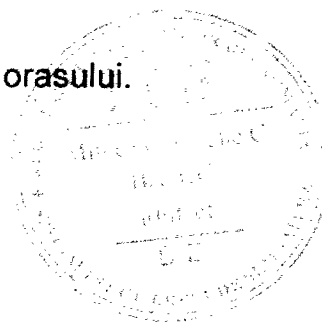
5.7.c.Instalatii telefonice

Cladirile existente sunt racordate la reseaua de telecomunicatii a orasului.

5.7.d.Instalatii de gaze

Cladirile propuse sunt racordate la reseaua de gaze existenta.

Pentru extinderea retelelor se vor elabora proiecte care sa respecte normele legate de avizare si autorizare existente.



5.8.e. Instalatii termice

Energia termica se va alimenta din sursa proprie (centrale termice alimentate cu gaze naturale).

6. CONCLUZII

Realizarea investitiei propusa de beneficiar va contribui la completarea frontului stradal cu o cladire.

Pentru intocmirea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele proiecte din seria urbanism si amenajarea teritoriului din colectia „Metodologii – cadru” pentru elaborarea documentatiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare in urbanism si amenajarea teritoriului „URBAN PROIECT” al M.L.P.A.T.

- Regulamentul local de urbanism aferent UTR 10-71

Prezenta documentatie s-a intocmit conform prevederilor cuprinse in urmatoarele acte normative in vigoare :

- Legea nr. 50/1991 republicata cu modificari ;
- Legea nr.525/1996 ;
- Legea nr.10/1995 ;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr.1943/2001 ;

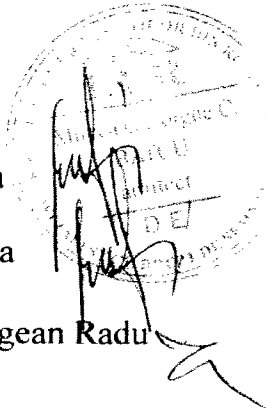
Dupa aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de Urbanism emis de Consiliul Local al Orasului Arad, va trece la fazele P.T. – D.E. de proiectare.

Toate categoriile de lucrari vor fi in sarcina investitorului Mladin Emilian.

Urbanism : arh.Batcu Mircea

Sef proiect : arh. Batcu Mircea

Intocmit : arhitectura : c.arh.Halmagean Radu

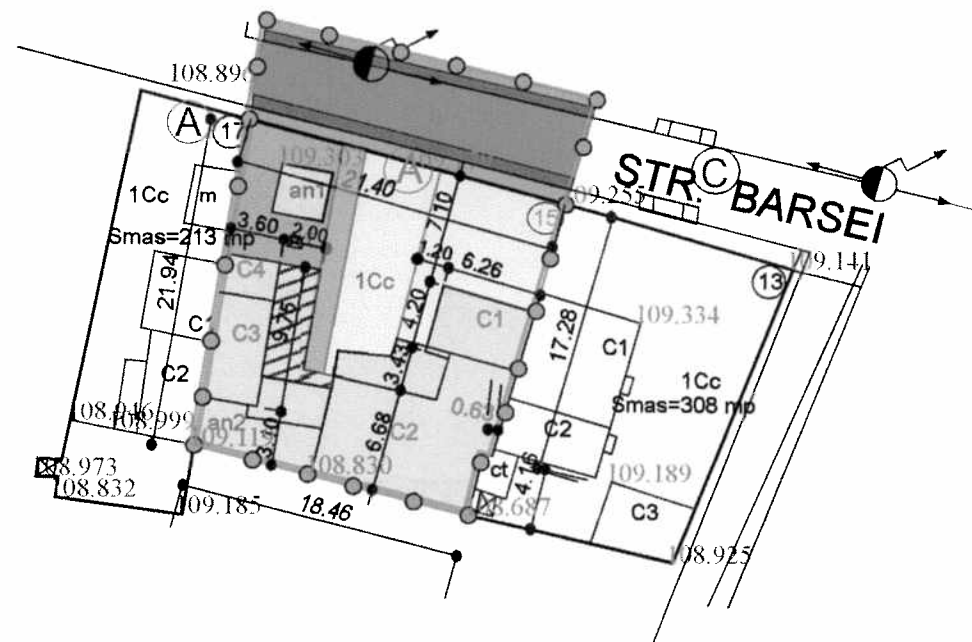
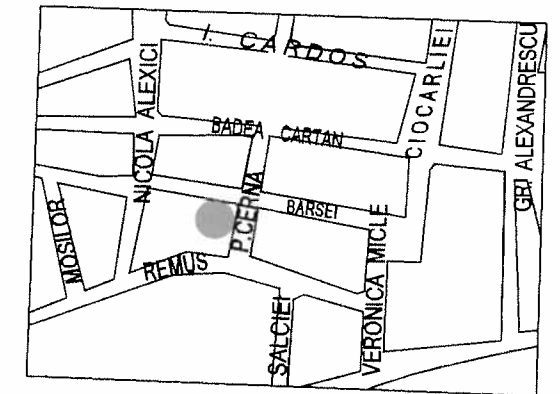


PLAN DE SITUATIE
SC. 1:500

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA
ARAD, STR. BARSEI NR.15

02 REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN INCADRARE IN ZONA



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si funct. complem.	191,80	31,60	203,55	33,53
2	Dotari				
3	Cai de comunicatie, din care:	128,60	21,19	143,60	23,66
	- rutiera	96,50	14,17	96,50	14,17
	- pietonala	32,10	7,02	47,10	9,49
4	Platforme functionale	265,20	43,69	206,45	34,00
5	Spatii verzi	21,40	3,52	53,50	8,81
	- amenajate			31,10	5,29
	- neamenajate	21,40	3,52	21,40	3,52
6	Gradini				
	TOTAL	607,00	100,00	607,00	100,00

P.O.T. existent = 31,60 %
C.U.T. existent = 0,34

P.O.T. propus = 33,53 %
C.U.T. Propus = 0,36

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- EXTINDERE PROPUSA
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE

BILANT TERITORIAL - INCINTA

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si funct. complem.	191,80	41,97	203,55	44,54
2	Dotari				
3	Cai de comunicatie, din care:			15,00	3,28
	- rutiera				
	- pietonala			15,00	3,28
4	Platforme functionale	265,20	66,05	206,45	45,16
5	Spatii verzi			32,10	7,02
	- amenajate			32,10	7,02
	- neamenajate				
	TOTAL	457,00	100,00	457,00	100,00

P.O.T. existent = 41,97 %
C.U.T. existent = 0,42

P.O.T. propus = 44,54 %
C.U.T. Propus = 0,86

SC. PRO-AMEN CONFORT SRL. C.U.I.: 16104750		Beneficiar: MLADIN EMILIAN ARAD, Str. Barsei 15	Proiect nr.: 58/2006
URBANISM	Arh. Batcu Mircea	Scara : 1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA
SEF PROIECT	Arh. Batcu Mircea		Faza : P.U.D.
PROIECTAT	C.arh. Halmagean R.	2006	REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	Halmagean C.		02A