

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect  
NR. 165/26.05.2008.  
AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Extindere și mansardare ap.nr.2, str. Vârful cu dor nr.5. beneficiar Tănase George Dragoș, proiect nr.37/2007, proiectant 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. 20038 din 26.05 2008 ;

-raportul nr. ad. 20038 din 26.05 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru Extindere și mansardare ap.nr.2. str. Vârful cu dor nr.5. beneficiar Tănase Goerge Dragoș, proiect nr.38/2007, priectant S.C.PRO-AMEN CONFORT 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 ap.nr.2. str. Vârful cu dor nr.5. beneficiar Tănase George Dragoș, proiect nr.38/2007, proiectant S.C.PRO-AMEN S.R.L.. ,conform anexei care face parte integrantă din prezennta 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 SEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 20038 /Ao/ 26.06. 2008.

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare ap.nr.2. str. Vârful cu dor nr.5. beneficiar Tănase George Dragoș ,proiect nr. 38/2007, proiectant S.C.PRO-AMEN CONFORT S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1675/15.06.2007, au fost îndeplinite precum și solicitarea beneficiarului ,privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuință , propus a fi realizat 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 - Extindere și mansardare ap.nr2. str. Vârful cu dor nr.5.ap.2. beneficiar Tănase George Dragoș, proiect nr.37/2007, proiectant S.C. PRO-AMEN CONFORT S.R.L. Arad., 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. 20038 Ao/ \_\_\_\_\_ 2008

### R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare ap. Nr.2.

**Beneficiar,** Tănase George Dragoș.

**Adresa,** str. Vârful cu Dor nr.5.ap.2.

**Proiectant,** S.C.PRO-AMEN CONFORT S.R.L. ARAD.

**Specialist cu drept de semnătură RUR.** Arh. Mircea Gheorghe C. Batcu.

**Proiect nr.** 37/2007.

Proiectantul a depus documentația PUD-Extindere și mansardare ap.nr.2, însoțită de adresa nr. 20038/02.04.2008 , înregistrată la Primăria Municipiului ARAD.

Documentația PUD depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 1675/15.06.2007 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. 1675/2007, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr.23075/2008, terenul care face obiectul

prezentei documentații are o suprafață de 803,00 mp, iar suprafața pe care se face intervenția este de 51,00mp.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, strada Vârful cu Dor nr,5, și este delimitat astfel,

**N** - str. Vârful cu Dor

**E** - str. Vârful cu Dor nr.3.

**S** - casă str. E.Teodoroiu.

**V** – casă str. Vârful cu Dor nr.7.

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice deținătoare de apartamente.

- Regimul economic,

Folosința actuală – curte cu construcții.

Se solicită – extindere și mansardare ap.nr.2.

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr,1. POT maxim 40 % ,și CUT maxim 0,95 , regimul maxim de înălțime P+2.

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

**POT existent 48,80 %**  
**CUT 0,65**

**POT propus 51,01 %**  
**CUT 0,72**

Se propune extinderea și mansardarea imobilului respectiv în vederea aducerii apartamentului la standardele de locuire în conformitate cu noile cerițe.

### **Echiparea edilitară.**

- 1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal a orașului.  
Apa caldă se va prepara local în centrală termică proprie.
- 2- Instalațiile electrice se vor racorda la rețeaua electrică existentă.
- 3- Instalația de telefonie se va racorda la rețeaua de telecomunicații a orașului.
- 4- Instalația de gaze se va racorda la rețeaua de gaze existentă.
- 5- Instalația de încălzire se va rezolva local ( centrală termică alimentată cu gaze naturale ).

### **C. REFERITOR AVIZE.**

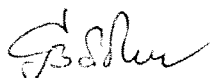
Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr. 1675/2007

1. Compania de Apă-canal nr. 9621/26.10.2007
2. Agenția de protecție a Mediului nr. 373RP/10.03.2008.
3. Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a Jud. Arad, nr. 602/24.09.2008.

### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.**

Având în vedere că s-a respectat C.U. NR.1675/2007 și au fost prezentate toate, Avizele solicitate , se propune spre aprobare documentația prezentată.

**ARHITECT ȘEF**

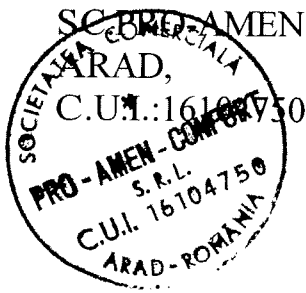


**Ing. Carmen Balasz**

**ȘEF SERVICIU**



**Ing. Mirela Szasz**



SC PRO-AMEN CONFORT SRL. 1

Pr.nr. : 37/2007

Faza : P.U.D.

Benef.: Tanase Dragos

Denum.pr.:Extindere si mansardare  
apartament

Arad, str. Varful cu Dor, nr. 5

## MEMORIU GENERAL

### 1.ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.Denumire proiect : P.U.D. - Extindere si mansardare apartament nr.2
- 1.2.Faza : Plan Urbanistic de Detaliu
- 1.3.Beneficiar : Tanase Dragos
- 1.4.Amplasament : Arad, str.Varful cu Dor, nr.5
- 1.5.Proiectant : SC. PRO-AMEN CONFORT SRL.

### 2.OBIECTUL LUCRARIII:

Documentatia este stabilita cu scopul definirii conditiilor de constructibilitate pe terenul detinut de beneficiar in Arad, str.Varful cu Dor, nr.5, unde acesta intentioneaza sa restructureze apartamentul pe care il 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 un apartament in regim de inaltime parter.

Beneficiarul intentioneaza sa extinda locuinta orizontal 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 Varful cu Dor. Aceasta strada este componenta a zonei centrale a orasului.

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 eleborarea unui P.U.D. sau P.U.Z., si face parte din U.T.R nr.1.



### **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 constructia detinut de beneficiar. Apartamentul propus pentru restructurare este aplatat intr-o curte comuna pe strada Varful cu Dor nr.5 cu o suprafata de 853 mp, conform C.F. nr. 108 Arad, topo 1042. La executarea ridicarii topografice, in urma masuratorilor, suprafata de teren rezultata a fost de 836 mp. Terenul este delimitat de aliniamentul stradal si de parcelele situate la nr. 3 si nr. 7, iar in spate de limita parcelelor de pe strada Ecaterina Teodoroiu.

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

### **4.2. CARACTERUL ZONEI, DESTINATIA CLADIRILOR**

Strada Varful cu Dor 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.

Sistemul parcelar s-a pastrat, cu exceptia zonelor afectate de construirea in zona a unei biserici reformate. Locuintele sunt amplasate la aliniamentul stradal, restul terenului din parcela fiind ocupat de curti si anexe gospodaresti si de gradini. Densitatea medie a constructiilor este relativ mare. Apartamentul care face obiectul studiului nostru nu este amplasat la frontul stradal ci pe limita de proprietate cu cei de la nr.3.

Nivelul de inaltime al majoritatii locuintelor este parter si etaj.

Gradul de calitate urbana al locuintelor cu o vechime mai mare de 30, 40, de ani este redus.

Se poate distinge un stil arhitectural istoric consacrat, expresia arhitecturala a cladirilor fiind una deosebita la cladirile de la frontul stradal.

### **4.3. ANALIZA FONDULUI LOCUIT EXISTENT**

Cladirea este situata pe parcela de la nr.5, care constituie obiectul studiului. In jur sunt cladiri cu vechime relativ mica, probabil din a 2-a jumătate a secolului XX. Cladirile alaturate au o vechime mai mare, inceputul secolului XX ( vezi pozele 1, 2, 3, 4 ).

Apartamentul aflat in studiu este compus in prezent dintr-o camera de 13,87 mp, un hol de 3,74 mp si o baie de 2,12 mp, un spatiu foarte mic pentru o familie de tineri casatoriti cu copii.

Starea fizica a structurii casei este relativ buna, aceasta fiind realizata din zidarie de caramida de calitate buna.

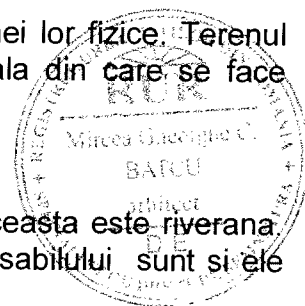
Suprafata construita este de 473,00 mp. P.O.T. Existent=57,17 % C.U.T.= 0,65%

### **4.4. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Terenul pe care se afla cladirile sunt proprietate privata a persoanei lor 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 Varful cu Dor, cu care aceasta este riverana. Carosabilul strazii este din asfalt. Aleile pietonale de-a lungul carosabilului sunt si ele



asfaltate si modernizate.

3

#### **4.6.ECHIPARE EDILITARA**

##### **4.6.a.RETELE DE APA-CANAL**

Strada Varful cu Dor, este echipata cu retele de apa-canal. In prezent locuinta est racordata la retea de alimentare cu apa si canalizare.

##### **4.6.b.RETELE ELECTRICE**

Strada Varful cu Dor 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 retea 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 opusa amplasamentul studiat. Cladirea nu este racordata la aceasta retea.

#### **4.7.CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Stratificatia terenului pusa in evidenta de studiul geotehnic este formata din umplutura, circa 0,8 m si argile prafoase nisipoase pana la adancimea de 1,50 m de la cota terenului.

Fundatia cladirii este constituita din beton simplu de calitate buna. Terenul este la acelasi nivel cu carosabilul stradal.

Apa freatica a fost interceptata la 3,30 m adancime. Se prevede un regim maxim ascensorial pana la adancimea de 1,60 m.

Zona seismica d,  $k_s=0,16$ ;  $T_c=0,7$  sec.

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

#### **5.REGLEMENTARI**

##### **5.1.OBIECTIVE NOI SOLICITATE, TEMA PROGRAM**

Beneficiarul intentioneaza sa restructureze cladirea in scopul aducerii ei la standarde de locuire contemporan urbane. In fata apartamentului se propune extinderea lui cu 3,35m pe toata lungimea lui.Solutia de restructurare propusa aduce cota streasinei la cota de 5,00m, fata de 2,70 m cat a avut inainte de mansardare.

Se pastreaza accesul existent si gabaritul acestuia, propunandu-se amenajarea sa pietonala.

##### **5.2.PRINCIPII DE COMPOZITIE URBANISTICA\***

Dupa cum se poate observa si din foto 1, tendinta generala este de ridicare a cornisei strazii prin realizarea de locuinte P+1 sau P+M.

Solutia propusa se inscrie in aceasta tendinta.





### 5.3. Conditionari impuse de zona de protectie

Singura conditionare impusa de statutul de zona urbana protejata este legata de pastrarea elementelor care definesc textura urbana din care amplasamentul face parte. Acestea se pastreaza prin pastrarea formei parcelei, pastrarea modului de amplasare pe parcela, pastrarea distributiei functiunilor in raport cu strada si prin pastrarea functiunii initiale a imobilului.

### 5.4. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In interiorul parcelei a fost prevazuta o suprafata de teren, situata intre cladirile de partea dreapta si gardul vecinilor de la nr. 9 care este spatiu verde neamenajat. Se considera necesara dupa terminarea lucrarilor de constructie, reabilitarea spatiului verde existent si amenajarea lui.

### 5.5. Sistemizare verticala, profil transversal

Nu se prevad lucrari de modelare a reliefului terenului. Diferenta de nivel dintre cota strazii si cota terenului studiat este mica.

### 5.6. Regimul de construire

Se pastreaza aliniamentul stradal.

Regimul de inaltime va fi P+M.

- Procentul de ocupare al terenului pe amplasamentul studiat este de 57,17 %.

- Coeficientul de ocupare al terenului pe amplasamentul studiat este de 0,65 %.

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

### 5.6. BILANT TERITORIAL AFERENT SUPRAFETEI DE TEREN AFERENTE.

#### IN INCINTA

P.O.T. : \* existent = 57,17 %

P.O.T. : \* propus = 59,38 %

C.U.T. \* existent = 0,65 %

C.U.T.: \* propus = 0,72 %

Din bilant rezulta un procent mare de ocupare a terenului dar, tinand cont ca zona studiata face parte din zona centrala – procentul poate merge pana la 70-85%.

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	408,00	48,80	426,43	51,01
2.	Dotari	70,00	8,37	70,00	8,37
3.	Cai de comunicatie, din care :	55,00	6,58	55,00	6,58
	- rutiera	-	-	-	-
	- pietonala	55,00	6,58	55,00	6,58
4.	Platforme functionale	123,00	21,89	104,57	12,51
5.	Spatii verzi	-	-	100,00	19,96
	- amenajate	-	-	-	-
	- neamenajate	100,00	19,96	-	-
6.	Gradini	80,00	9,57	80,00	9,57
	TOTAL	836,00	100,00	836,00	100,00

## 5.7.ECHIPAREA EDILITARA

### 5.7.a.Retea de apa-canal

Apartamentul studiat va fi racordat la rețeaua de apă și canalizare a orașului.  
Apă caldă menajeră se va prepara local în centrala termică proprie.

### 5.7.b.Retele electrice

Apartamentul studiat va fi racordat la rețeaua electrică existentă a orașului.

### 5.7.c.Instalații telefonice

Apartamentul studiat va fi racordat la rețeaua de telecomunicații a orașului.

### 5.7.d.Instalații de gaze

Apartamentul studiat va fi racordat la rețeaua de gaze existentă.

Pentru extinderea rețelelor se vor elabora proiecte care să respecte normele legate de avizare și autorizare existente.

### 5.7.e.Instalații termice

Energia termică se va alimenta din sursă proprie (centrală termică alimentată cu gaz natural).

## 6.CONCLUZII

Realizarea investiției propusă de beneficiar va contribui la completarea fondului de locuințe cu un apartament de două camere în loc de un apartament cu o cameră.

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 „URBAN PROIECT” al M.L.P.A.T.

▪ Regulamentul local de urbanism aferent UTR 10-71

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

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

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 Tanase Dragos.

Urbanism : arh.Batcu Mircea

Sef proiect : arh. Batcu Mircea

Intocmit arhitectura : c.arh.Halmagean Radu



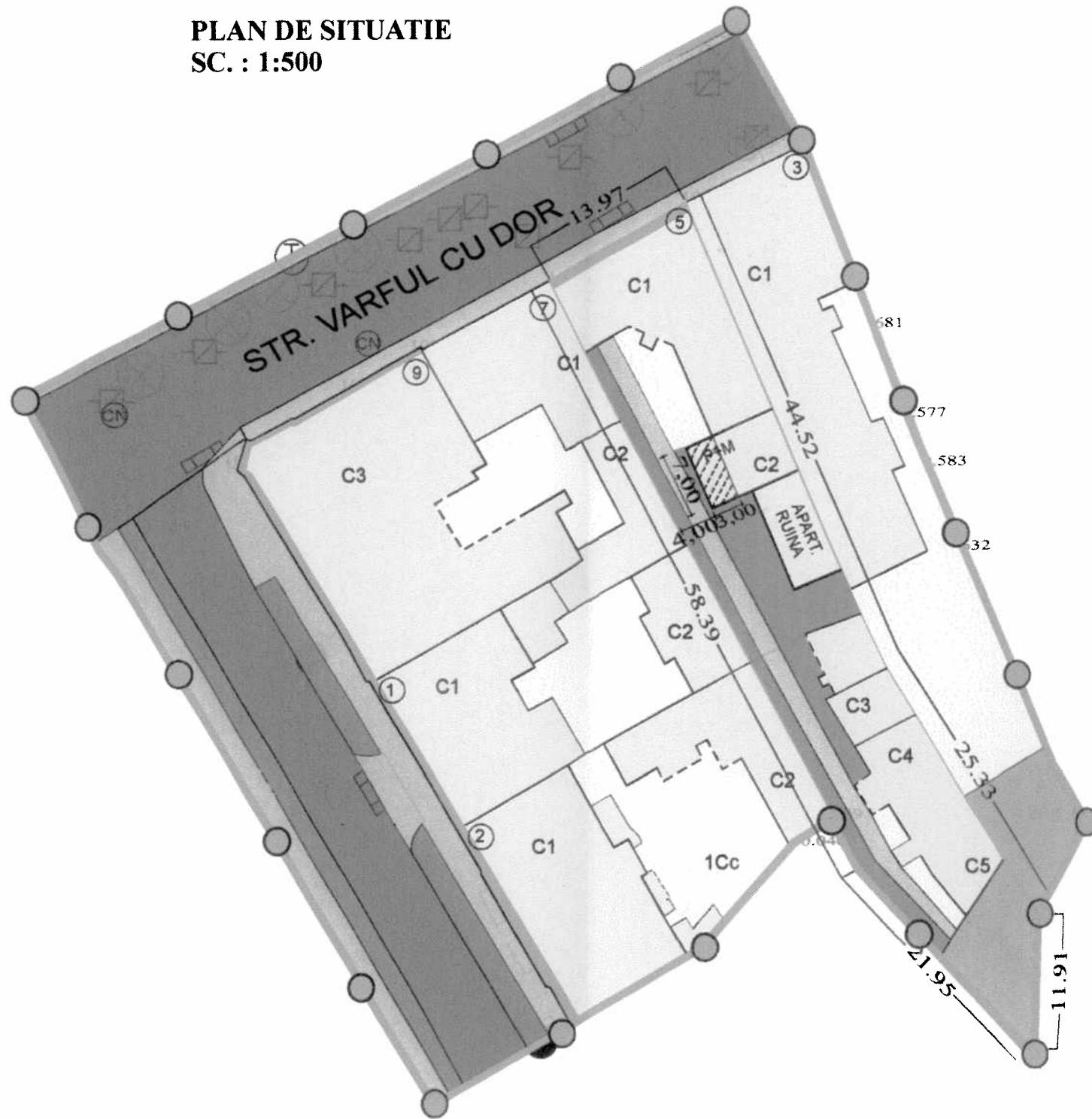
PLAN DE SITUATIE  
SC. : 1:500

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

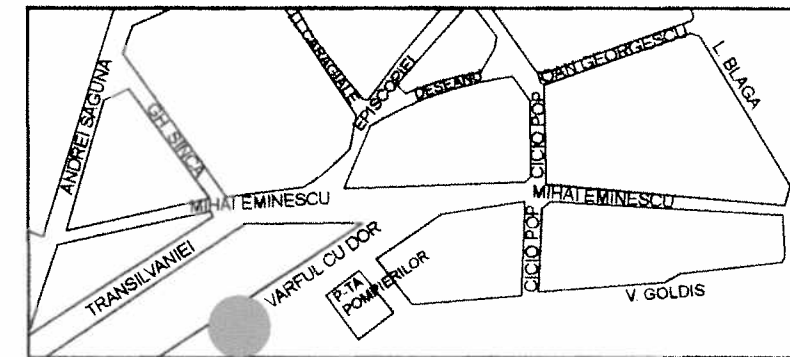
RECONSTRUIRE LOCUINTA EXISTENTA P+M

ARAD, STR. VARFUL CU DOR NR. 5

02/A REGLEMENTARI URBANISTICE



## PLAN INCADRARE IN ZONA



## LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONTUR INDICATIV CLADIRI EXISTENTE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- EXTINDERE SI MANSARDARE PROPUA

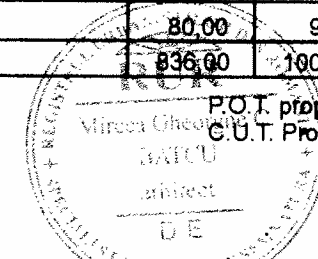
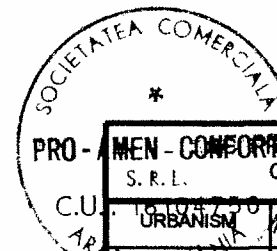
- DOTARI LA FRONTUL STRADAL
- ZONE VERZI AMENAJATE
- GRADINI
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA

## BILANT TERITORIAL - INCINTA

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si funct. complem.	408,00	48,80	426,43	51,01
2	Dotari	70,00	8,37	70,00	8,37
3	Cai de comunicatie, din care:	55,00	6,58	55,00	6,58
	- rutiera				
	- pietonala	55,00	6,58	55,00	6,58
4	Platforme functionale	123,00	21,89	104,57	12,51
5	Spatii verzi				
	- amenajate	100,00	11,96	100,00	11,96
	- neamenajate				
6	Gradini	80,00	9,57	80,00	9,57
	<b>TOTAL</b>	<b>836,00</b>	<b>100,00</b>	<b>836,00</b>	<b>100,00</b>

P.O.T. existent = 57,17 %  
C.U.T. existent = 0,65 %

P.O.T. propus = 59,38 %  
C.U.T. Propus = 0,72 %



PRO- MEN- CONFORTO- AMEN CONFORT SRL S. R. L. C.U.I.: 16104750	Beneficiar : TANASE GEORGE DRAGOS	Proiect nr.: 23/2007
URBANISM Arh. Batcu Mircea	Scara : 1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU RECONSTRUIRE LOCUINTA EXISTENTA P+M STR. VARFUL CU DOR NR.5 - ARAD
DESENAT Arh. Batcu Mircea	2007	Faza : P.U.D.
PROIECTAT C.arh. Halmagean R.		REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT Halmagean O.		02A