

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Extindere și mansardare locuință existentă, str. Badea Cărțan nr.11. beneficiar Ivan Mihai și Maria, proiect nr. 61/2007 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. 21083 din 26.05. 2008 ;

-raportul nr. ad. 21083 din 26.05. 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru Extindere și mansardare locuință existentă, str. Badea Cărțan nr.11. beneficiar Ivan Mihai și Maria ,proiect nr. 61/2007 ,proiectant 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 locuință existentă, str. Badea Cărțan nr.11. beneficiar Ivan Mihai și Maria, proiect nr.61/2007, proiectant 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. 21083 /Ao/ 26.01. 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință existentă, str. Badea Cărțan nr.11. beneficiar Ivan Mihai și Maria, proiect nr.61/2007, proiectant S.C.PRO-AMEN CONFORT S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3411/10.12.2007 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 locuință existentă, str. Badea Cărțan nr.11. beneficiar Ivan Mihai și Maria, PROIECT NR. 61/2007,proiectant 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 +40-57-25384.

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

ARHITECT SEF



The International
Certification Network

Nr.ad. 21083 Ao/ _____ 2008

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință existentă.

Beneficiar, Ivan Mihai și Maria.

Adresa, str. Badea Cărțan nr. 11.

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

Specialist cu drept de semnătură, Arh. Mircea Gheorghe C.Batcu.

Proiect, nr.61/2007

Proiectantul a depus documentația PUD – Extindere și mansardare locuință existentă însoțită de adresa cu nr.21083/07.04.2008, înregistrată la Primăria Municipiului ARAD.

Documentația PUD depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr.3411/10.12.2007 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.3411/2007 , emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr.1256/2008, terenul care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 320,00 mp .

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, strada Badea Cărțan nr. 11. și este delimitat astfel,

N—str.Badea Cărțan

E –str. Ciocărliei

S –str. Bărsei

V—str.Cerna

Terenul este proprietate privată , persoană fizică.

- Regim economic,

Folosință actuală – curte cu construcții.

Se solicită – extindere și mansardare locuință existentă.

- Regim tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat, terenul este situat în UTR nr. 7. POT maxim 40% , și CUT maxim 0.95 , regimul maxim de înălțime P+2+M.

Funcțiunea dominantă a zonei –zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

POT existent 38,90 %

CUT 0,42

POT propus 41,10%

CUT 0,44

Se propune extindere și mansardare locuință existentă în vederea aduceri la standardele de locuire în conformitate cu noile cerințe.

Echiparea edilitară.

Având în vedere că în zona studiată ,construcția existentă este racordată la utilități precum ,apă-camal , electrice , instalații de telecomunicații

,gaze.,nu sunt necesare noi branșamente. Energia termică se va face prin centrală proprie alimentată cu gaze naturale.

C. REFERITOR AVIZE.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr. 3411/2007.

1. Agenția de protecție a Mediului nr.483 RP/28.03.2008.
2. Direcția pentru Cultură ,Culte și Patrimoniu Cultural Național a Jud. Arad nr. 33/25.02.2008.
3. S.C. Compania apă-canal nr.13260/07.01.2008.
4. E-ON Gaz Distribuție nr.6433/19.12.2007.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.

Având în vedere că s-a respectat C.U. nr.3411/2007 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.: 61/2007

Faza: P.U.D.

Benef.: Ivan Mihai si Maria

Denum.pr.: Intrare in legalitate
extindere si mansardare
locuinta existenta

Arad, str. Badea Cartan, nr.11

MEMORIU GENERAL

1.ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.Denumire proiect : P.U.D. - Intrarea in legalitate, extindere si mansardare locuinta existenta
- 1.2.Faza : Plan Urbanistic de Detaliu
- 1.3.Beneficiar : Ivan Mihai si Maria
- 1.4.Amplasament : Arad, str. Badea Cartan, nr.11
- 1.5.Proiectant : SC. PRO-AMEN -CONFORT S.R.L.

2.OBIECTUL LUCRARIII:

Documentatia este stabilita cu scopul definirii conditiilor de constructibilitate pe terenul detinut de beneficiar in Arad, str. Badea Cartan, nr.11 unde acesta intentioneaza sa extinda si sa mansardeze locuinta 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.

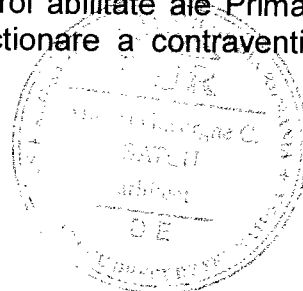
Beneficiarul detine o locuinta in regim de inaltime parter.

Beneficiarul a inceput sa extinda locuinta pe orizontala si pe verticala (in regim de inaltime P+M), neavand rabdare sa urmeze toate demersurile necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire: P.U.D., documentatie pentru autorizare de construire, ceea ce constituie contraventie. A fost prins de catre organele de control abilitate ale Primariei Arad, care i-au intocmit, proces-verbal de constatare si sanctionare a contraventiilor nr.558 din 31noiembrie 2007 si a fost amendat.

3.INCADRAREA IN ZONA:

3.1. Concluzii din documentatii elaborate :

Locuinta Beneficiarului se afla situata pe strada Badea Cartan. 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 eleborarea 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+I, 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 Badea Cartan, nr.15 o suprafata de 320mp, conform C.F. nr. 1256 Arad, topo 1652. La executarea ridicarii topografice, in urma masuratorilor, suprafata de teren rezultata a fost de 347 mp. Terenul este delimitat de aliniamentul stradal si de parcelele situate la nr. 9 si nr. 13, iar in spate de limita parcelelor de pe strada Barsei.

Portiunea de strada luata in studiu este ocupata de drumul carosabil si alei pietonale, aflate intr-o stare fizica proasta.

4.2. CARACTERUL ZONEI, DESTINATIA CLADIRILOR

Strada Badea Cartan 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.

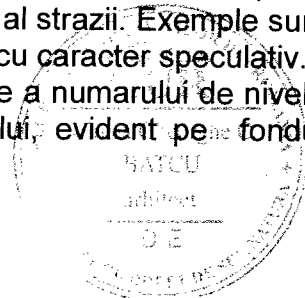
Nivelul de inaltime al majoritatii locuintelor este parter.

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.

Pe parcursul evolutiei istorice a ansamblului rezidential de pe aceasta strada au aparut interventii punctuale de factura diferita fata de caracterul general al strazii. Exemple sunt constructia de la nr.23, investitie interbelica de locuinta colectiva, cu caracter speculativ.

Tendinta pusa in evidenta de interventiile recente este de crestere a numarului de nivele al locuintelor de ridicare a coeficientului de utilizare a terenului, evident pe fondul ridicarii gradului de confort si urbanitate al acestora (foto 5,6).



4.3. ANALIZA FONDULUI LOCUIT EXISTENT

Cladirile sunt situate pe parcela de la nr.11, care constituie obiectul studiului, sunt cladiri cu vechime relativ mica, probabil din a 2-a jumatate a secolului XX, fapt pus in evidenta de relatia volumului cu caile de circulatie care prin modificari succesive au ajuns sa aiba o cota foarte ridicata fata de ferestrele constructiei. Expresia stilistica a fatdei este incerta constructia suferind probabil, de-a lungul anilor interventii succesive care fac imposibila o evaluare precisa (foto 1). Cladirile alaturate au o vechime mai mare, probabil inceputul secolului XX.

Locuinta aflata in studiu a fost compusa la parter din doua camere, amplasate spre strada, una dintre ele avand acces direct din bucatarie, o bucatarie cu acces direct din coridor. Tot din coridor se intra intr-un hol din care apoi se intra intr-un dormitor si camera. Din bucatarie se intra si in baie.

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

Suprafata construita este in suprafata de 135,00mp. P.O.T. existent=38,90 %, C.U.T.=0,60

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 in stare rea. Caile pietonale de-a lungul carosabilului nu sunt nici ele asfaltate sau modernizate sunt tot din pamant.

4.6. ECHIPARE EDILITARA

4.6.a. RETELE DE APA-CANAL

Strada Badea Cartan este echipata cu retele de alimentare atat la apa cat si la canalizare.

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

Reteaua de telefonie a strazii, este amplasata 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 0,80m si argile prafoase nisipoase pana la adancimea de 3,60 m de la cota



terenului.

Fundatia cladirilor sunt constituite din beton simplu de calitate slaba si elevatii din caramida

Cladire nu are subsol. Terenul are o diferenta de nivel de cca.0,50cm fata de cota terenului. Apa freatica a fost interceptata la 2,50m adancime. Se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de 1,50m.

Zona seismica d, $k_s=0,16$; $T_c=0,7$ sec. $P_{conv}=210KPA$

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

5. REGLEMENTARI

5.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE, TEMA PROGRAM

Beneficiarul a intentionat sa restructureze cladirea in scopul aducerii ei la standarde de locuire contemporan urbane. Accesul pe parcela urmeaza sa fie amenajat carosabil in axul sau urmand sa fie amplasata o parcare betonata necesara datorita faptului ca latimea strazii nu permite realizarea de parcari stradale .

Regimul de inaltime propus pentru a construi locuinta este P+M. La mansarda vor fi amplasate trei dormitoare, un dressing, o baie si un hol.

Terenul situat intre cladire si aleea de acces va fi amenajat ca spatiu verde. Restul terenului va fi utilizat ca platforma functionala si ca spatiu verde.

Suprafata construita la sol va fi de 142,67 mp.

Suprafata construita desfasurata va fi de 285,34 mp.

5.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE URBANISTICA*

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

Solutia propusa se inscrie in aceasta tendinta.

Se pastreaza toata constructia existenta si se va face extinderea ei cu 75cm. Se pastreaza accesul existent si gabaritul acestuia propunandu-se amenajarea sa carosabila.

In scopul fluidizarii traficului rutier, dar si a cresterii confortului locuintei se va realiza o parcare betonata in interiorul parcelei.

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. Aceasta se pastreaza prin pastrarea formei parcelei, pastrarea modului de amplasarea 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 casa si accesul auto care va fi amenajata ca spatiu verde, pe langa cea existenta in spatele casei.

5.5. SISTEMATIZARE VERTICALA, PROFIL TRANSVERSAL

Nu se prevad lucrari de modelare a reliefului. Diferenta de nivel dintre cota strazii si cota terenului studiat va fi preluata de accesul pe parcela care va fi amenajat ca rampa descendenta.

5.6. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Se pastreaza aliniamentul stradal

Regimul de inaltime va fi P+M atat la strada cat si in curte

Se amenajeaza accesul pe parcela ca acces carosabil.



Procentul de ocupare a terenului pe amplasamentul studiat va fi de 41,10%

Coeficientul de ocupare a terenului pe amplasamentul studiat este de 0,6%

5.7. Bilant teritorial:

Nr. crit	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si funct. complem.	135,00	38,90	142,67	41,10
2.	Dotari	—	—	—	—
3.	Cai de comunicatie, din care :				
	- rutiera	70,00	20,17	70,00	20,17
	- pietonala				
4.	Platforme functionale	70,00	20,17	49,83	14,37
5.	Spatii verzi	72,00	20,75	24,50	24,36
	- amenajate	72,00	20,75	24,50	24,36
	- neamenajate	—	—	—	—
6.	Gradini	—	—	—	—
	TOTAL	347,00	100,00	347,00	100,00

5.8. ECHIPAREA EDILITARA

5.8.a. Retea de apa-canal

Alimentarea cu apa se va realiza de la retea de apa utilizand bransamentul existent. Se va realiza un racord de canalizare menajera de la retea stradala existenta. Racordul de canalizare se va executa din tuburi P.V.C., pentru canalizare Dn200mm, cu camere de vizitare din tuburi de beton cu mufa, pe radier monolit, cu capac carosabil.

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

5.8.b. Retele electrice

Pentru alimentarea cu energie electrica se va reface, dupa terminarea lucrarilor de constructie bransamentul la retea de alimentare existenta firida urmand sa fie reamplasata in zona intrarii pe parcela.

5.8.c. Instalatii telefonice

Cladirile existente sunt racordate la retea de telecomunicatii a orasului, instalatia urmand a fi refacuta dupa terminare lucrarilor de construire.

5.8.d. Instalatii de gaze

Se va pastra bransamentul existent la retea de alimentare cu gaze naturale. Pe parcursul lucrarilor de constructie se vor respecta normele de protectie legale. Instalatia interioara se va reprojeta, urmand normele legale de avizare si autorizare.

5.8.e. Instalatii termice

Energia termica se va alimenta din sursa proprie (centrala termica alimentata cu gaze naturale).

6. CONCLUZII

Realizarea investitiei propusa de beneficiar va contribui la completarea frontului stradal cu o cladire reprezentativa avand o destinatie in acord functional cu tendinta de dezvoltare a zonei.

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 ;

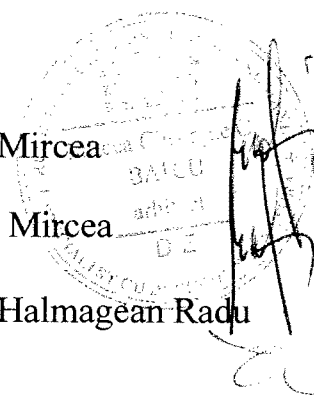
Dupa aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de Urbanism emis de Consiliul Local al Orasului Arad, va trece la fazele P.T. – D.E. de proiectare.

Toate categoriile de lucrari vor fi in sarcina investitorului Ivan Mihai

Urbanism : arh.Batcu Mircea

Sef proiect : arh. Batcu Mircea

Intocmit : arhitectura : c.arh.Halmagean Radu



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

INTRARE IN LEGALITATE, EXTINDERE SI MANSARDARE

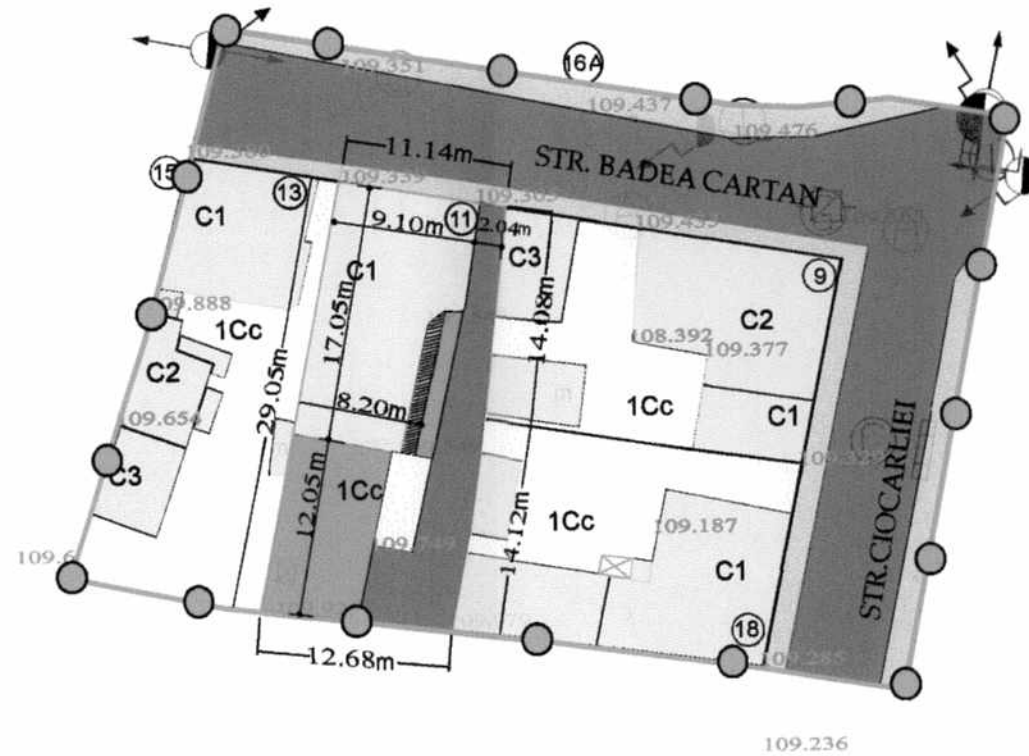
LOCUINTA EXISTENTA

ARAD, STR. BADEA CARTAN NR. 11

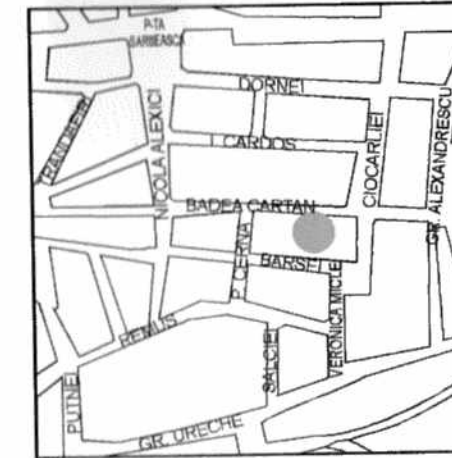
02/A SITUATIA PROPUSA



PLAN DE SITUATIE
SC. : 1:500



PLAN INCADRARE IN ZONA
SC. 1:5000



LEGENDA

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

BILANT TERITORIAL - INCINTA

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si funct. complem.	135,00	38,90	142,67	41,10
2	Dotari	---	---	---	---
3	Cai de comunicatie, din care:	70,00	20,17	70,00	20,17
	- rutiera	70,00	20,17	70,00	20,17
	- pietonala	---	---	---	---
4	Platforme functionale	70,00	20,17	49,83	14,37
5	Spatii verzi	72,00	20,76	84,50	24,36
	- amenajate	72,00	20,75	84,50	26,24
	- neamenajate	---	---	---	---
6	Gradini	---	---	---	---
	TOTAL	347,00	100,00	347,00	100,00

P.O.T. existent = 38,90 %
C.U.T. existent = 0,40 %

P.O.T. propus = 41,10 %
C.U.T. Propus = 0,60 %

SC. PRO-AMEN CONFORT SRL. PRO-AMEN CONFORT		Beneficiar : IVAN MIHAI SI MARIA	Proiect nr.: 61/2007
URBANISM	Arh. Batcu Mirocea	Scara : 1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU INTRARE IN LEGALITATE, EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA STR BADEA CARTAN NR 11 - ARAD
SEF PROIECT	Arh. Batcu Mirocea		
PROIECTAT	Arh. Halmagean R.	2007	REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	Halmagean O.		

