

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Extindere locuință regim parter ” Arad,,strada M.Kogălniceanu nr.10 apart.3 , beneficiar Sumandan Daniel , proiect nr. 2 /2007 elaborat de proiectant arhitect Mihai I.Tătar.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 34720 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 33720 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru

- Extindere locuință regim parter - Arad, strada M.Kogălniceanu nr.10 apart.3, proiect nr 2 /2007 elaborat de proiectant arhitect Mihai I Tătar , beneficiar Sumandan Daniel ;

-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 :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere locuință regim parter - Arad, strada M.Kogălniceanu nr.10 apart.3 , elaborat de proiectant arhitect Mihai I.Tătar, proiect nr .2/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar Sumandan Daniel 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. 34720 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Extindere locuință regim parter „Arad, strada M.Kogălniceanu nr.10 apart.3 , beneficiar Sumandan Daniel , proiect nr. 2/2007 ,elaborat de proiectant arhitect Mihai I.Tătar .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 638/ 2007 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se îmbunătățește gradul de confort și aspectul construcției, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Extindere locuință regim parter „ Arad, strada M. Kogălniceanu nr.10 apart.3 , cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 410130 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.34720/Ao/ _____ 2007

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „ Extindere locuință regim parter„Arad , strada M.Kogălniceanu nr.10 , beneficiar Sumandan Daniel .

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 638/19.03.2007 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 Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere locuință regim parter,elaborat de proiectantul Mihai I Tătar, proiect nr.2/2007 beneficiar Sumandan Daniel.

Zona studiată în prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de Sud a orașului adiacent malului de Nord a Mureșului, fiind delimitată la Nord de strada I.Rusu Șirianu , la Sud de strada Hunedoara, la Est de strada Ilia și la Vest de strada Șaguna..

Conform Planului urbanistic General al municipiului Arad și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR 1) ,zona este alocată funcțiunii de locuințe rezidențiale cu regim P ; P+1 ; și a funcțiunilor complementare locuințelor.

Zona studiată se află în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații P.U.D. .

Terenul detaliat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu , însumează o suprafață de 795,0 mp., proprietate comună cu mai mulți proprietari , conform CF nr. 60731 ,top 1821/b.2.b/III.

În prezent zona din care face parte terenul studiat are funcțiunea de locuințe individuale. Luând în considerare componența zonei cu caracter de locuințe individuale , prezenta documentație urbanistică propune remodelarea unei locuințe unifamiliale pentru a îmbunătăți gradul de confort..

Proiectul în sine propune extinderea apartamentului nr.3 cu un spațiu în vederea sporirii gradului de confort. .

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism.

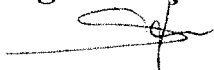
Noua construcție se va integra în ansamblul existent , respectându-se calitatea în construcții

Față de cele de mai sus

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Extindere locuință regim parter ” Arad , strada M. Kogălniceanu nr.10 apart.3, ,proiect nr. 2/2007 elaborat de proiectant arhitect Mihai I.Tătar, beneficiar Sumandan Daniel, 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



Memoriu general

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect : P. U. D. extindere locuinta (camera) - str. M. Kogalniceanu nr. 10 ap. 3.

Beneficiar : Sumandan Daniel - str. M. Kogalniceanu nr. 10 ap. 3

Proiectant : arh. Tatar Mihai - birou individual

1.2 Obiectul lucrarii

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de realizare a unei extinderi a unei locuinte parter intr-un imobil proprietate privata, imobil parter cu o curte comuna, avand 4 apartamente, teren proprietate particulara in indiviziune.

Deasemenea, are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea, respectiv configuratia arhitecturala a extinderii
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Beneficiarul doreste construirea unei extinderi a locuintei, o camera.

1.3 Metodologia folosita - baza documentatiei

Documentatia se elaboreaza inconformitate cu metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detalii, indicativ G. M. 010-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza Planul urbanistic general elaborat de Institutul Proiect Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topografica pusa la dispozitie de catre beneficiar si elaborata de S. C. Terra International s.r.l. Arad.

2. Incadrarea in localitate

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea extinderii propuse - o camera - este situat intr-o zona de locuinte - in cea mai mare parte aflate in niste imobile ca acesta - intr-o zona a cartierului central al localitatii Arad, intre strazile Varful cu dor, Academia teologica, M. Kogalniceanu si Andrei Saguna. Aceasta zona prezinta caracteristici arhitecturale si urbanistice unitare. In planul urbanistic general al municipiului Arad aceasta zona este rezervata locuintelor (existente) si face parte din U. T. R. nr. 1 Arad.

In partea de nord zona studiata prezinta o dezvoltare a acestui cartier in aceleasi coordonate urbanistice ; in partea de est se desfasoara zona cea mai veche a orasului, pana la Mures, spre sud e cartierul Dragasani, care se termina tot la malul Muresului, iar spre vest zona e marginita de str. Andrei Saguna, la limita cartierului Parneava.

Se va urmari integrarea si armonizarea noii constructii cu cea existenta.

Se propune completarea retelelor de instalatii ale apartamentului cu prelungiri necesare noii constructii.

2.2 Conditiiile geologice ale zonei

Zona in cauza prezinta urmatoarele particularitati geologice :

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures
- din punct de vedere geologic amplasamentul este pe formatiunile depresiunii

panonice, depresiune care aluat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercic, constituit din sisturi cristaline

- se constata o suprapunere de straturi alcatuite din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase, separate de straturi de argile si prafuri argiloase care permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona

- zona seismica D, $K_s = 0,16$, $T_c = 1,00$ s

- stratificarea terenului :

1. umplutura are grosimea de 1,00 m

2. complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui pana la 3,60 m

3. strat nisip cu pietris si bolovanis, cafeniu-galbui, de indesare medie, dincolo de 3.60 m

Variatia nivelului apei freatice este legata de precipitatie si de variatia nivelului apei Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata incepind cu plan-sa 01.

3. Situatia existenta

Zona studiata face parte din U. T. R. nr. 1 Arad. In Planul urbanistic general al localitatii, in acest loc sunt prevazute locuinte.

Terenul pe care este amplasata constructia (existenta) e o parcela aflata pe strada M. Kogalniceanu, in stanga in sensul spre centru - strada leaga zona centrala a orasului de cartierul Parneava, strabatand, sub mai multe denumiri, aproape tot orasul pe directia est - vest. In Planul urbanistic general al localitatii Arad, acest loc este destinat pentru locuinte (existente).

In partea de nord zona studiata se termina cu o artera importanta de circulatie a municipiului tot pe directia est - vest (strazile Dorobantilor, Varful cu dor, M. Eminescu), iar in est se invecineaza cu cea mai veche zona a orasului, pana la Mures ; in partea de sud zona se termina aici, la sud de str. M. Kogalniceanu fiind cartierul Dragasani, cu caracteristici intrucatva diferite de cele ale zonei noastre ; spre vest este marginea cartierului Parneava, limita fiind str. Andrei Saguna.

Accesul in zona e posibil practic pe toate strazile : dinspre nord pe strazile A. Saguna, Blanduziei, Ceahlau, Ceaikovski, dinspre est pe strazile Dorobantilor si Condurasilor, dinspre sud pe strazile A. Saguna, Clopoteilor si Nicola Alexici, dinspre vest pe strazile venind dinspre piata A. Iancu si str. Tribunalul Dobra : Metianu, Tekelia Sava si Preparandiei.

Locul fiind o zona de locuit veche, construita complet, nu este posibila nici o interventie de proportii, cel mult cate o plomba, pe unele strazi. Strazile nu necesita fi modernizate, ele fiind asfaltate in totalitate.

Conform extrasului c. f. suprafata terenului este de 795 mp si este in proprietatea statului (proprietatea privata a statului - 545 mp) si privata - 250 mp.

Pe acest amplasament este construita o cladire parter, cuprinzand 4 apartamente, care se dezvoltă imprejurul parcelei pe trei laturi, ocupand tot terenul in partea din fata, in spate ramanand o curte in care mai apar cateva anexe.

In zona studiata, la stanga (privind dinspre strada) si la dreapta amplasamentului nostru (privind dinspre str. N. Balcescu) se afla, de asemenea, tot cladiri de locuit, in stare satisfacatoare (sunt vechi - inceput de sec. XX). Cladirile sunt construite din caramida, cu acoperisuri tip sarpanita si cu invelitori de tigla. Inaltimile constructiilor la cornisa variaza intre 3.5 - 4 m, la strada. Finisajele sunt tencuieli simple, iar tamplariile de lemn. In zona, pe strazile M. Kogalniceanu, Ceahlau sau Ceaikovski nu exista unitati de productie sau depozite, nici pe alte strazi apropiate. In spre est zona cuprinde o importanta piata a orasului, Piata Catedralei, inconjurata de fronturi compacte construite P - P+2. In partea de nord, adiacenta strazii Varful cu dor se afla o alta mare piata, fara rol comercial, Parcul Reconcilierii, de asemenea avand pe trei laturi fronturi construite P+1 - P+2, precum si o insertie moderna, sediul Politiei si SRI. Putin mai la sud, la intersectia strazilor ceaikovski si I. Rusu Sirianu e un mic scuar si vechiul turn de apa, monument istoric si de arhitectura. Revenind la adresa noastra, la nord situ se invecineaza cu o alta parcela construita, tot cu locuinte, cu adresa pe str. Ceaikovski, la nr. 40.

Terenul pe care e construita locuinta este teren plat, fara denivelari.

In incinta :

S teren = 795 mp

Teren construit : 424 mp

Teren neconstruit : 371 mp

P. O. T. : 53 %

C. U. T. : 0,53

Regimul juridic

In plansa nr. 04 - Obiective de utilitate publica - sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate a terenului si din punct de vedere al circulatiei juridice a terenului.

Zona studiata are o suprafata de 1700 mp, din care :

- 1096 mp teren proprietate privata

- 604 mp apartin domeniului public al primariei

Curtea in care urmeaza sa se construiasca extinderea face parte din spatiile auxiliare comune (indiviziune) ; terenul, proprietate privata.

Conditile geologice ale zonei

Zona in cauza prezinta urmatoarele particularitati geologice :

- terenul este plan, fiind situat pe terasa superioara a raului Mures

- din punct de vedere geologic amplasamentul este pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care aluat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline

- se constata o suprapunere de straturi alcatuite din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase separate de straturi de argile si prafuri argiloase, care permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor in zona

- zona seismica D, $K_s = 0,16$, $T_c = 1,00$ s

- stratificarea terenului :

1. umplutura are grosimea de 1,00 m

2. complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui pana la 3,60 m

3. strat nisip cu pietris si bolovanis, cafeniu-galbui, de indesare medie, dincolo de 3,60 m.

Variatia nivelului apei freatice este legata de precipitatie si de variatia nivelului Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata incepand cu plansa 01.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri vechi, majoritatea in stare satisfacatoare, cu un regim de inaltime parter, spre N-E urcand pana la P+2. Cladirile sunt construite din caramida, cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla.

Suprafata ocupata de cladirile existente pe parcela este de 424mp, ceea ce reprezinta 53%.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile pe str. M. Kogalniceanu.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare, pe str. M. Kogalniceanu.

Canalizare pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul unei retele de canale subterane.

Alimentarea cu caldura

In prezent in zona incalzirea se face cu sobe cu combustibil solid sau gaz, sau cu microcentrale cu gaz.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie de joasa tensiune care urmareste traseul strazii M. Kogalniceanu. Cablurile acesteia se afla pe stalpi, deasupra fatadelor, pe ambele parti ale strazii.

Telecomunicatii

In zona studiata exista instalatii Tc ; cablul se afla ingropat sub carosabil.

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz pe str. M. Kogalniceanu; te-vile sale sunt ingropate sub carosabil.

4. Reglementari

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru o-biectivul propus.

Beneficiarul doreste sa construiasca o extindere - o camera, la locuinta sa.

Ea se va dezvolta pe un nivel, la parter, unde se afla si locuinta.

Constructia propusa prin prezenta documentatie va fi amplasata in curte, la ca-patul din dreapta, infundul curtii (la circa 32 m de la frontul stradal). Fata de axul ca-rosabilului de pe str. M. Kogalniceanu, extinderea care face obiectul P. U. D.-ului e amplasata la circa 40,5 m.

Situatia existenta nu implica crearea altor amenajari exterioare.

Total suprafata construita extindere 44,36 mp.

Total suprafata desfasurata extindere 44,36 mp.

Accesul pietonal in curte se face printr-o poarta uscata, care nu permite si un acces carosabil in curte.

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari majore, cotele variind in jurul valorii de 109 m.

Sistematizare verticala

La constructia propusa cota 0,00 este cota 0,00 a locuintei si e fata de teren la +0,55 m.

La sistematizarea verticala s-a avut in vedere crearea unui acces facil in noua camera, fara denivelari.

Constructia propusa va fi de forma unui trapez in plan.

In incinta :

S teren = 795 mp

Teren construit : 468,36 mp

P. O. T. = 59 %

C. U. T. = 0,59

Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a extinderii propuse prin prezentul proiect nu este nece-sara.

Conform S. R. 1343-1-95 articolul 2.3-12 tabel 3, debitul de apa necesar pen-tru stingerea din exterior a incendiului este de 10 l/s, amplasamentul fiind intr-un cartier cu un numar intre 5000 - 10000 de locuitori.

Conform Normativ 19-94 art. 14.52 privind stingerea din interior a imobilului, nu sunt necesari hidranti, locuinta avand sub 600 mp arie construita.

Pentru stingerea din exterior a incendiului se vor folosi dotarile existente pre-cum si cele aduse de echipele de interventie (pompieri, etc.).

Contorizarea consumului de apa se rezolva cu un contor montat intr-un camin de apometru, pentru intregul apartament.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupul sanitar existent sunt colectate si evacuate la canalizarea stradala.

Canalizare pluviala

Apele meteoritice de pe suprafata invelitoarei noii constructii vor curge in fata ei, in curte, fara a afecta vecinii.

Organizarea circulatiei

Prin prezentul P. U. D. nu se prevad interventii asupra cailor de acces ; intra-rea in noul spatiu se va face din locuinta prin spargerea unui peretelui din fundul ca-sei, existent.

Criterii compositionale

S-a tinut cont de necesitatea rezolvarii functionale si volumetrice a unei extinderi intr-un loc inconjurat de constructii, lipita stanga, spate si dreapta.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unor calorifere pornind din retea-ua existenta in locuinta (microcentrala proprie cu gaz).

Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin extinderea retelei existente in locuinta.

Telecomunicatii

Nu exista retea si telefon fix in locuinta ; nici la extindere, nu se pune proble-ma.

Bilant teritorial
Zonificare functionala - in zona studiata

| Nr. crt. | Teritoriu aferent | Existent | | Propus | |
|----------|----------------------|----------|------|--------|------|
| | | ha | % | ha | % |
| 0 | Locuinte | 0,110 | 64,7 | 0,110 | 64,7 |
| | - curti, constructii | 0,110 | 64,7 | 0,110 | 64,7 |
| 1 | Circulatii | 0,060 | 35,3 | 0,060 | 35,3 |
| | - carosabil | 0,045 | 23,5 | 0,045 | 23,5 |
| | - trotuar | 0,015 | 11,8 | 0,015 | 11,8 |
| 2 | Total | 0,017 | 100 | 0,017 | 100 |

Din analiza bilantului teritorial se constata ca zona de locuit ocupa suprafata cea mai mare, reprezentand 64,7 % din total zona studiata, urmata apoi de zona de circulatii care ocupa 35,3 %.

5. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se intregeste functional planul locuintei in cauza. Prin prezenta sa, extinderea va "plomba" fundul curtii, in partea dreapta.

In urma aprobarii prezentului P. U. D. se va trece la construirea obiectivului propriu-zis dupa primirea autorizatiei. Toate lucrarile dupa autorizatie intra in sarcina beneficiarului.

Proiectantul considera ca realizarea acestui obiectiv vine in completarea logi-ca (si necesara) a locuintei beneficiarului, aflata la adresa str. M. Kogalniceanu nr. 10 ap. 3.

Intocmit

arh. Tatar M



