

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Extindere și mansardare locuință existentă, str. Remus nr.47 , beneficiar Czika Zoltan , proiect nr.1 /2007, elaborate arh. Grecu Ovidiu

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr.

Ad din _____ 2007 ;

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

-Extindere locuință existentă, str. Remus nr.47, beneficiar Czika Zoltan , proiect nr. 2007, elaborat de arh. Grecu Ovidiu .

-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 locuință existentă, str Remus nr.47 , proiect nr.1 /2007, elaborat arh. Grecu Ovidiu

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 48732/Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –Extindere locuință existentă ,beneficiar Czika Zoltan ,str. Remus nr.47, proiect nr.1 /2007 ,elaborat de arh. Grecu Ovidiu

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2028/31. 07 .2006 și solicitarea beneficiarului ,privind extinderea și 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 locuinței existente . str Remus nr. 47, beneficiar Czika Zoltan , proiect nr.1. /2007 elaborat de arh. Grecu Ovidiu cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 48732 din 13.07.2007.

RAPORT

Denumire proiect – PUD – Extindere locuință corp anexă P+M
Adresa – str. Remus nr. 47;
Beneficiar – Czika Zoltan ;
Proiect nr. –1 /-2007
Elaborat: - BI ARH Grecu Ovidiu

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 2028 din 2006 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu/Planului urbanistic zonal/indicativ GM 009-2000 /GM010-2000.

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

După expirarea termenului (30 de zile) și 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 transparență decizională.

Arhitect șef
Ing. Irina Șterțl



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- 1.1. **Denumire proiect:** EXTINDERE LOCUINȚĂ:
CORP ANEXĂ P+M
- 1.2. **Amplasament:** str. Remus nr. 47 - ARAD
- 1.3. **Număr proiect:** 01/2007
- 1.4. **Faza** P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
- 1.5. **Proiectant** arh. OVIDIU GRECU
Birou Individual de Arhitectură
- 1.6. **Beneficiar** CZIKA ZOLTAN și CZIKA DANIELA

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație în fază P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) propune spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Arad o soluție urbanistică simplă (desființare anexă existentă + extindere locuință) într-o zonă rezidențială veche a Municipiului Arad, considerată rezervație istorică și de arhitectură, cu posibilități de intervenție restricționate (condiționate).

Beneficiarul solicită 2 intervenții:

1. desființarea (demolarea) unui corp - anexă existent, aflat într-o stare tehnică precară
2. construirea unui corp - anexă nou pe același amplasament

Prin tema de proiectare se propun următoarele obiective:

- regimul de înălțime P+M, cu mențiunea că datorită parterului înalt al corpului principal (LOCUINȚĂ EXISTENTĂ), acoperișul propus va putea prelua panta și cornișa existente;
- structura funcțională:
 - parter: bucătărie de vară, grup sanitar, terasă acoperită
 - mansardă: cameră, debara, scară de acces
- sistem constructiv: simplu și eficient
- soluții moderne de termoizolare a clădirii
- finisaje interioare și exterioare de calitate superioară

Investiția își propune să fie discretă, iar beneficiarul se obligă să realizeze și să mențină un nivel ridicat de calitate pe întreaga durată de realizare și exploatare a construcției. Vor fi respectate actele normative în vigoare, emise de organele administrației locale și centrale privind normele de protecția mediului, normele de igienă și sănătate publică, reglementările privind siguranța la foc și protecția muncii.

Investitorul va respecta sistemul calității în construcții definit prin lege ca un ansamblu de structuri organizatorice, eligibilitate a responsabilităților, regulamente, proceduri și mijloace care concură la realizarea calității construcțiilor în toate etapele: de concepere, de realizare, de exploatare și post-utilizare a acestora.

3. SITUATIA EXISTENTĂ

3.1. Aspecte legate de amplasament

Terenul aferent investiției este situat în intravilanul Municipiului Arad, în zona veche a orașului (fostul cartier Sârbesc), pe strada Remus nr. 47.

Terenul aferent investiției are o formă alungită cu contur neregulat și prezintă următoarele caracteristici planimetrice:

- latura scurtă (aliniament stradal) = 15,35 m
- latura scurtă (în spate) = 14,30 m
- latura lungă (spre imobilul cu nr. 45) = 37,40 m
- latura lungă (spre imobilul cu nr. 49) = 35,70 m

Suprafața imobilului este de 558,00 mp (conform Extras de CF nr.)

3.2. Regimul juridic și economic al terenului

Terenul este proprietatea privată a familiei Czika Zoltan și Czika Daniela.

3.3. Analiza geotehnică a terenului

Din referatul geotehnic efectuat de firma SC "GEOPROIECT" S.R.L., menționăm următoarele concluzii:

- terenul este relativ plan (în jur de 108,00 m NMB) și are stabilitatea generală asigurată
- stratificarea terenului:
 - sol vegetal până la adâncimea de 0,60 - 0,80 m
 - praf argilos cafeniu roșcat, plastic vârtos până la adâncimea de 2,50 - 3,00 m
 - praf argilos cu concrețiuni de calcar plastic vârtos până la adâncimea de 5,00 m
- apa subterană:
 - nivelul maxim ascensional nu va afecta fundațiile clădirii propuse

3.4. Analiza fondului construit existent

La nivel de cartier s-au păstrat vechea tramă stradală și lotizările inițiale cu locuințe așezate în aliniamentul stradal și anexe gospodărești construite în timp în spatele corpurilor principale.

◆ Amplasamentul de pe str. Remus nr. 47

- CASA DE LOCUIT - S parțial + P
 - structura funcțională:
 - subsol util
 - parter: 3 camere, bucatărie, cămară, baie, pasaj, antreu
 - sistemul constructiv:
 - fundații din beton, pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșee de lemn, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă
 - suprafețe caracteristici
 - $S_L = 55,80$ mp
 - $S_U = 101,10$ mp
 - $S_C = 131,00$ mp
 - $S_D = 155,40$ mp
- GARAJ - parter
 - fundații din beton, pereți portanți din zidărie de cărămidă, planșeu de lemn, învelitoare din tablă
 - $S_U = 22,20$ mp
 - $S_C = 27,30$ mp
- ANEXA - parter

fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșee din lemn, învelitoare din tablă (țiglă)
 $S_U = 13,60 \text{ mp}$
 $S_C = 18,50 \text{ mp}$

– INDICATORI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

$$\text{P.O.T. exist.} = \frac{131,00\text{mp} + 27,30\text{mp} + 18,50\text{mp}}{558,00\text{mp}} = 31,68 \%$$

$$\text{C.U.T. exist.} = \frac{155,40\text{mp} + 27,30\text{mp} + 18,50\text{mp}}{558,00\text{mp}} = 0,36$$

3.5. Echiparea edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

În fața amplasamentului pe str. Remus există o rețea de apă potabilă din PE-HD Dn125mm care are presiunea și debitul necesar pentru alimentarea obiectivului propus.

3.5.2. Canalizarea

Pe str. Remus există un colector unitar din PVC Dn315mm care permite preluarea și evacuarea debitului menajer și meteoric de pe amplasament.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul este branșat la rețeaua de linii electrice aeriene - LEA - 0,4kV existente pe str. Remus.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe str. Remus se află în funcțiune o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă realizată din oțel (STAS 715/2-88).

Gazele naturale sunt folosite ca și combustibil pentru prepararea hranei și pentru încălzire.

4. PROPUNERE

4.1. Desfiintarea corpului anexă existent

- demolare: 16,70 mp (suprafața construită)
- se păstrează un perete din zidărie de cărămidă din motive de protejare a construcției alipite învecinate (str. Remus nr. 49)

4.2.

Beneficiarul propune extinderea casei de locuit existente cu un corp anexă independent care prezintă următoarele caracteristici:

- regimul de înălțime: P+M, cu precizarea că acoperișul propus va prelua panta și cornișa acoperișului existent al casei de locuit principale
- structura funcțională:

PARTER

– bucătărie de vară:	15,00 mp
– baie:	4,50 mp
S UTILĂ =	19,50 mp
– terasă acoperită:	9,10 mp
S CONSTRUITĂ =	38,50 mp

MANSARDĂ

- cameră:	17,50 mp
- debara:	7,80 mp
- scară de acces:	4,20 mp
S LOCUIBILĂ =	17,50 mp
S UTILĂ =	29,50 mp
S CONSTRUITĂ =	38,60 mp
TOTAL S LOCUIBILĂ =	17,50 mp
TOTAL S UTILĂ =	49,50 mp
- terasă acoperită:	9,10 mp
TOTAL S CONSTRUITĂ =	77,20 mp

- sistemul constructiv:
 - fundații continue din beton
 - pereți portanți din zidăria de cărămidă grosime = 25 cm
 - grinzi (centuri), stâlpi (sâmburi) din beton armat
 - planșee din grinzi de lemn - secțiunea 15×15cm
 - șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă ceramică profilată
 - scară interioară din beton armat placată cu trepte și contratrepte din lemn
- indicatori de ocupare și utilizare a terenului

	existent	propus	total
S. CONSTRUITĂ	158,30 mp	38,60 mp	196,90 mp
S. DESFĂȘURATĂ	182,70 mp	77,20 mp	259,90 mp

$$P.O.T. = \frac{196,90 \text{ mp}}{558,00 \text{ mp}} = 35,29 \text{ mp}$$

$$C.U.T. = \frac{259,90 \text{ mp}}{558,00 \text{ mp}} = 0,47$$

4.3. Echiparea edilitară

Amplasamentul are deja acces la rețelele edilitare existente pe str. Remus: apă rece, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

5. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI NATURAL

5.1. Salubritate

Beneficiarul este abonat la Regia de Salubritate și dispune de pubele de gunoi.

5.2. Aspectul exterior al clădirii

Clădirea propusă va avea tâmplărie exterioară din pvc cu geam termopan, iar pereții vor fi protejați termic cu polistiren expandat de 5cm grosime și tencuieli + vopsele de exterior lavabile.

5.3. Protecția mediului natural

Având funcțiunea de locuire, clădirea nu ridică probleme deosebite de protecție a mediului.

6. 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.

- Regulamentul local de urbanism

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

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

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

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului.

Întocmit:
arh. OVIDIU GRECU

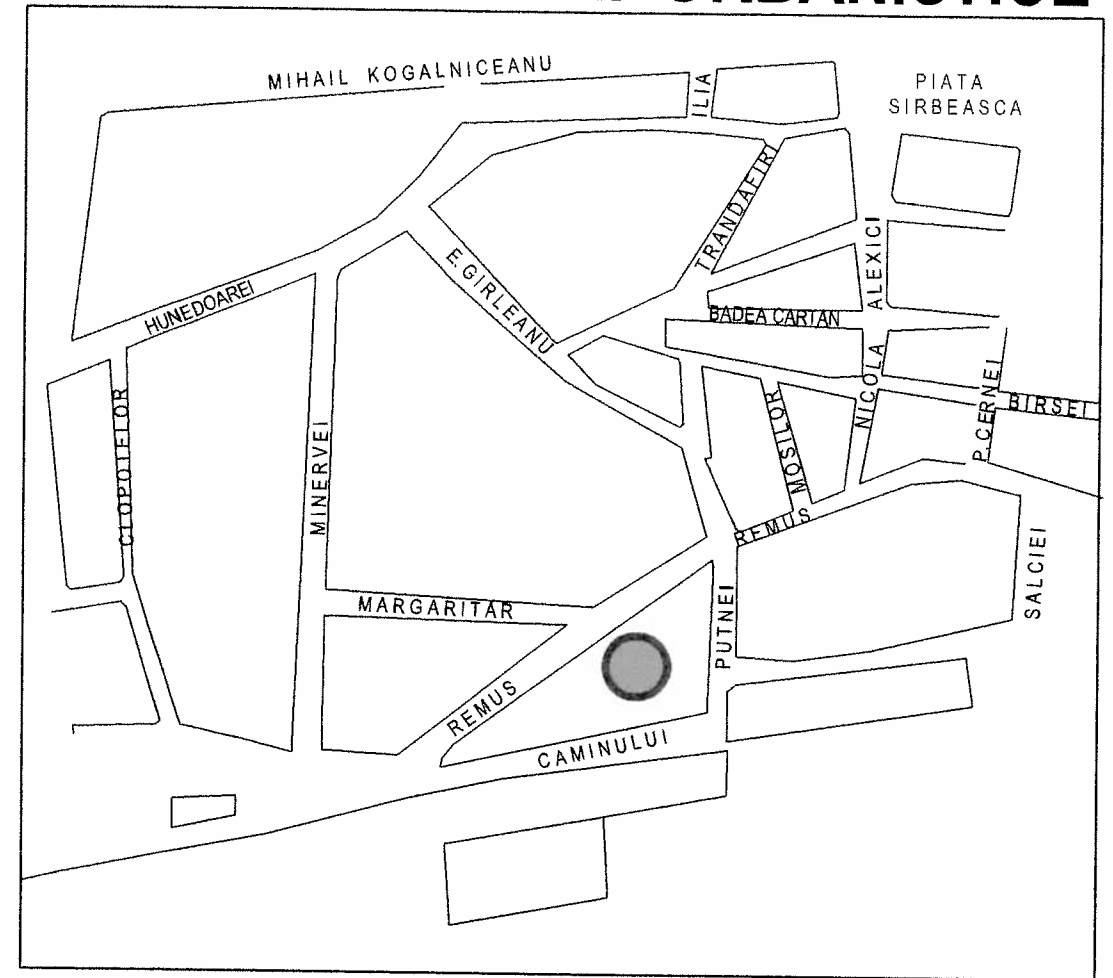


P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

EXTINDERE LOCUINTA P+M

str. REMUS nr. 47 ARAD

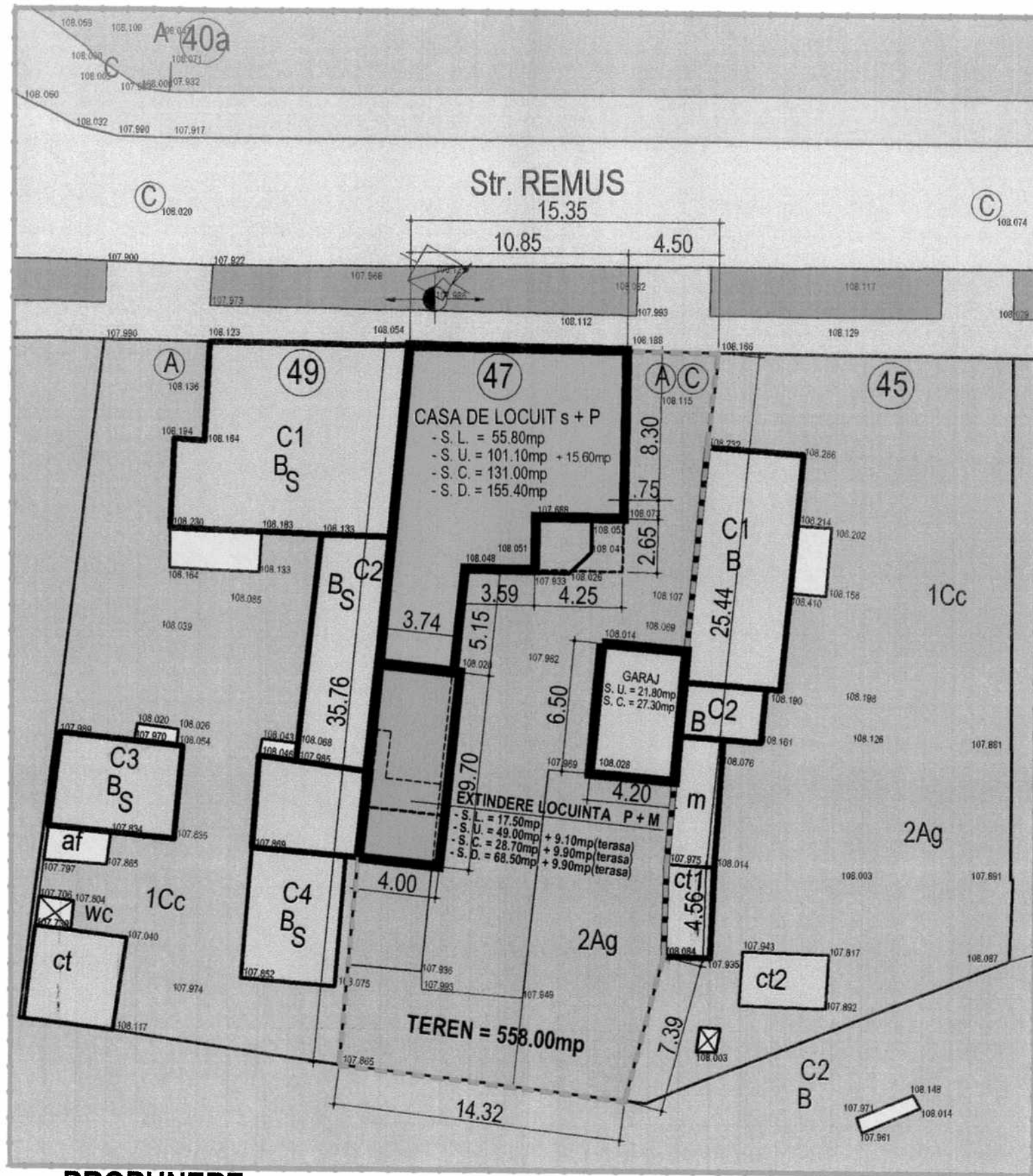
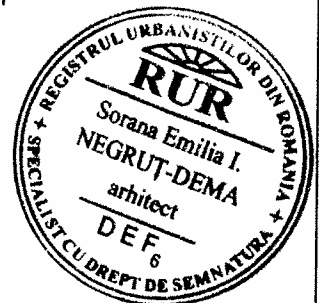
3 REGLEMENTARI URBANISTICE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE S = 2900.00mp
- LIMITA TERENULUI IN INCINTA S = 558.00mp
- LOCUINTE UNIFAMILIALE + ANEXE EXISTENTE
- EXTINDERE LOCUINTA P+M PROPUNERE
- CURTI AFERENTE LOCUINTELOR INVECINATE
- CURTE AFERENTA EXTINDERII PROPUSE
- COMUNICARE RUTIERA - STRADA CAROSABILA
- TROTUARE STRADALE
- ZONE VERZI AMENAJATE IN AFARA INCINTEI



PROPUNERE

		S. LOCUIBILA	S. UTILA	S. CONSTRUITA	S. DESFASURATA
1	CASA DE LOCUIT - SUBSOL - PARTER	55.80mp	15.60mp 101.10mp	(24.40mp) 131.00mp	155.40mp
2	EXTINDERE LOCUINTA - PARTER - MANSARDA	17.50mp	19.50mp 29.50mp	38.60mp* (38.60mp)	77.20mp
3	GARAJ - PARTER		22.20mp	27.30mp	27.30mp
TOTAL		73.30mp	187.90mp	196.90mp	259.90mp
TEREN					558.00mp
- P. O. T.					35.29%
- C. U. T.					0.47

beneficiar :	CZIKA ZOLTAN SI CZIKA DANIELA			
proiectant :	ARH. OVIDIU GRECU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA O. A. R. ARAD nr. 4460 (inregistrat nr.54)		sef proiect :	arh. OVIDIU GRECU
			arhitectura :	arh. OVIDIU GRECU
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU		specialitatea :	ARHITECTURA
denumire proiect :	EXTINDERE LOCUINTA: CORP ANEXA P + M str.REMUS nr.47 ARAD			
denumire desen :	REGLEMENTARI URBANISTICE			
scara :	1 : 250	nr. proiect :	1/2007	faza proiect :
format :	A3			P.U.D.
data :	iunie 2007			03 A
				nr. plansa :