

Nr. 428 / 16.12.2008

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

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

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire locuință din lemn P+M și garaj, beneficiar Teodorescu Ovidiu, str. Remus nr.22, proiect nr.36/2008, elaborate de către 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. 68583 din 25.11. 2008 ;

-raportul nr. ad. 68583 din 25.11. 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru Construire locuință din lemn P+M și garaj, beneficiar Teodorescu Ovidiu , str, Remus nr.22,, proiect nr.36/2008 elaborat de către 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 Avizul Tehnic nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu Construire locuință din lemn P+M și garaj, beneficiar Teodorescu Ovidiu, str, Remus nr. 22, Proiect nr. 36/2008, elaborat de către S.C. Pro-Amen Confort S.R.L.. ,conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitate de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezența 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. 68583/Ao/ \_\_\_\_\_ 2008.

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință din lemn P+M și garaj, Beneficiar Teodorescu Ovidiu, Str. Remus nr. 22., proiect nr.36/2008, elaborat de S.C. Pro-Amen Confort S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 3468/18.12.2007, au fost îndeplinite , precum și solicitarea beneficiarului ,privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuință uni familială, propusă a fi realizată din lemn și cu garaj, 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 - Construire locuință din lemn P+M și garaj, beneficiar Teodorescu Ovidiu, str. Remus nr. 22., proiect nr.36/2008, elaborat de către S.C. Pro-Amen Confort S.R.L. cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**P R I M A R**

**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. 68583 Ao/ \_\_\_\_\_ 2008

### R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință din lemn P+M și garaj.

**Beneficiar,** Teodorescu Ovidiu,

**Adresa,** str . Remus nr.22,

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

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

**Proiect nr.** 36/2008.

Proiectantul a depus documentația PUD- Construire locuință din lemn P+M și garaj, înregistrată la Primăria Municipiului ARAD cu nr.68583/25.11.2008.

Documentația PUD depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 3468/18.12.2007, 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. 3468/18.12.2007, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr.5956/29.09.2008, terenul care

face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 302,00 mp, se construiește o locuință din lemn cu un regim de înălțime de P+M și garaj.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, strada Remus nr. 22, și este delimitat astfel,

**N** - str. Bărsei,  
**E** - str. Gr. Ureche,  
**S** - str. Putnei,  
**V** – str. P.Cerna,

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice .

- Regimul economic,

Folosința actuală – teren viran,

Se solicită – construire locuință din lemn P+M și garaj,

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr7 . 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.

<b>POT existent</b>	<b>00,00 %</b>	<b>POT propus</b>	<b>40,53 %</b>
<b>CUT</b>	<b>0,00</b>	<b>CUT</b>	<b>0,72</b>

Se propune construire unei locuințe din lemn P+M și garaj, în vederea realizării la noi standarde de locuire în conformitate cu noile cerințe.

### **Echiparea edilitară.**

- 1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal .
- 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 naturale se va racorda la rețea de distribuție existentă.

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

Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr. 3468/2007,

1. E-ON Gaz Distribuție nr. 2409/17.04.2008.
2. S.C. Compania Apă Arad nr.4489/30.04.2008
3. P.S.I. nr. 302750/ A/ 08.10.2008.
4. Direcția de Sănătate Publică nr. 517/18.04.2008.
5. Ministerul Mediului Ag. Timisoara nr. 5168/23.09.2008.
6. Direcția pentru Cultură și culte nr. 740/17.11.2008.

### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.**

Având în vedere că s-a respectat C.U. NR.3468/2007, și au fost prezentate toate, Avizele solicitate , se propune spre aprobare documentația prezentată.

**ARHITECT ȘEF**

  
**Ing. Mirela Szasz**

**ȘEF SERVICIU**

  
**Arh. Radu Drăgan**

SC.PRO-AMEN CONFORT SRL. 1  
ARAD  
C.U.I.: 16104750



Pr.nr.: 36/2008  
Faza: P.U.D.  
Benef.: Teodorescu Ovidiu si sotia  
Denum.pr.: Locuinta din lemn P+M si  
garaj.  
Arad, str.Remus, nr.22

## MEMORIU GENERAL

### 1.ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.Denumire proiect : P.U.D. Locuinta din lemn P + M si garaj.  
1.2.Faza : Plan Urbanistic de Detaliu  
1.3.Beneficiar : Teodorescu Ovidiu si sotia  
1.4.Amplasament : Arad, str. Remus, nr.22  
1.5.Proiectant : SC. PRO-AMEN CONFORT SRL.

### 2.OBIECTUL LUCRARI:

Documentatia este stabilita cu scopul definirii conditiilor de constructibilitate pe terenul viran detinut de beneficiar in Arad, str.Remus, nr.22.

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 teren viran.

Beneficiarul intentioneaza sa construiasca o locuinta P+M si un garaj.

### 3.INCADRAREA IN ZONA:

#### 3.1. Concluzii din documentatii elaborate :

Terenul beneficiarului se afla situata pe strada Remus nr.22. Aceasta strada este componenta a zonei centrale a orasului si face parte din U.T.R. nr. 7, subzona Lm u7a – zona rezidentiala cu cladiri P, P+M, P+1. 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 detinut de beneficiar. Acesta ocupa pe strada Remus, nr. 22 o suprafata de 302 mp, conform C.F. nr. 5956 Arad, topo 1684,1685/a. La executarea ridicarii topografice, in urma masuratorilor, suprafata de teren rezultata a fost de 299 mp. Terenul este delimitat de aliniamentul stradal si de parcelele situate la nr.24 si nr. 20A, iar in spate de limita parcelelor de pe strada Barsei.

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

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

Strada Remus 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 in zona dar foarte mare pe 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**

Terenul este situat pe parcela de la nr.22, care constituie obiectul studiului, este teren viran. Cladirile alaturate au o vechime mai mare, inceputul secolului XX.

Locuinta existenta aflata in studiu este compusa in prezent din doua camere, camara si baie.

P.O.T. existent=0,00 % , C.U.T.=0,00.

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

Terenul este 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 Remus, cu care aceasta este riverana. Carosabilul strazii este in stare foarte rea, fiind din pamant si piatra. 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 Remus este echipata cu retele de apa-canal. In prezent terenul este racordat la reseaua de alimentare cu apa si canalizare.





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

Strada Remus este echipata cu retea de alimentare cu energie electrica. Aceasta este pozata aerian, stalpii fiind amplasati pe partea opusa casei. Terenul nu este racordat la sistemul de alimentare cu energie electrica.

#### **4.6.c.RETELE DE TELEFONIE**

Rețelele de telefonie ale strazii, sunt amplasate aerian, pe aceiasi stalpi de sustinere ca si cablurile electrice. Terenul nu este racordat la rețeaua 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. Terenul nu este racordat la aceasta retea.

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

Stratificatia terenului pusa in evidenta de studiul geotehnic este formata din umplutura, circa 0,90m si argile prafoase nisipoase pana la adancimea de 2,4m de la cota terenului.

Terenul nu este la acelasi nivel cu carosabilul stradal.

Apa freatica a fost interceptata la m adancime. Se prevede un regim maxim ascensorial pana la adancimea de 3,50m.

Zona seismica d,  $k_s = 0,16$ ;  $T_c = 1,0\text{sec}$ .

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

### **5.REGLEMENTARI**

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

Beneficiarul intentioneaza sa construiasca locuinta la standarde de locuire contemporan urbane si un garaj.

Regimul de inaltime propus pentru locuinta este parter+mansarda si un garaj.

La parter vor fi amplasate : camera de zi, bucatarie, sufragerie, hol, baie.

Mansarda va avea doua dormitoare hol si baie.

Garajul va fi amplasat la strada.

Terenul situat intre gard si casa va fi amenajat cu spatiu verde, trotuar de acces si platforma pentru masina .

Suprafata construita la sol va fi de 122,40 mp.

Suprafata construita desfasurata va fi de 219,80 mp.

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

Dupa cum se poate observa si din foto 1, foto 2 tendinta generala este de ridicare a cornisei strazii prin realizarea de locuinte P+1 sau P+M.

Solutia propusa se inscrie in aceasta tendinta.

In scopul fluidizarii traficului rutier, dar si a cresterii confortului locuintei se va realiza si un garaj 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. Acestea se pastreaza prin pastrarea formei parcelei si pastrarea distributiei functiunilor in raport cu strada.

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

In interiorul parcelei a fost prevazuta o suprafata de teren de 104,60mp (34,64%) situata intre strada si casa care va fi amenajata cu spatiu verde.





### 5.5.Sistematizare verticala,profil transversal

Nu se prevad lucrari de modelare a reliefului terenului.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

Cladirea propusa se va amplasa la frontul stradal .

Regimul de inaltime va fi P+M

Se amenajeaza accesul pe paracela ca acces carosabil.

Procentul de ocupare al terenului pe amplasamentul studiat este de 40,53 %.

Coeficientul de ocupare al terenului pe amplasamentul studiat este de 0,72

### 5.7.Bilant teritorial

NR. crt. <b>FUNCTIUNI</b>	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1. Locuinta si garaj	-	-	122,40	40,53
2. Cai de comunicatie,din care	-	-	75,00	24.83
3. Rutiera	-	-	15,00	4,96
4. Pietonala	-	-	60,00	19,87
5. Spatii verzi	-	-	104,60	34,64
6. Gradina	302,00	100,00	-	-
7. Platforme functionale	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>302,00</b>	<b>100,00</b>	<b>302,00</b>	<b>100,00</b>

### 5.8.Echipare edilitara

#### PROTECTIA MEDIULUI:

Investitia propusa este in conformitate cu legislatia de mediu a Uniunii Europene, precum si faptul ca la finalizarea investitiei, cladirea va fi in conformitate cu legislatia de mediu a Uniunii Europene.

Alimentarea cu apa va fi realizata din reseaua de apa a orasului existent in curtea beneficiarului.

Evacuarea apelor uzate va fi in reseaua de canalizare a orasului existenta si in curtea beneficiarului.

Spatiile locuintei se vor incalzi cu radiatoare racordate la termoteca proprie pe gaz.

Resturile menajere si deseurile se vor depozita in europubele.

#### 5.8.a.RETELE DE APA CANAL

Se va realiza un racord de canalizare menajera la reseaua stradala existenta .Racordul de canalizare se va executa din tuburi P.V.C.,pentru canalizare Dn 200mm,cu camine de vizitare din tuburi de beton cu mufa, pe radier de beton monolit, cu capac carosabil.

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

#### 5.8.b.RETELE ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua de alimentare existenta pe strada, firida urmand sa fie amplasata in zona intrarii pe parcela.

#### 5.8.c.INSTALATII DE TELEFONIE

Se propune racordarea locuintei propuse la reseaua de telefonie.

#### 5.8.d. INSTALATII DE GAZE

Se va racorda cladirea propusa la reseaua de alimentare cu gaze naturale. Pe parcursul lucrarilor de constructie se vor respecta normele de protectie legale. Instalatia interioara se va proiecta, 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 strazii cu o cladire reprezentativa avand o destinatie in acord functional cu tendinta de dezvoltare a zonei.

Pentru intocmirea documentatiei de urbanism au fost consultate urmatoarele proiecte din seria urbanism si amenajarea teritoriului din colectia „Metodologii cadru pentru elaborarea documentatiei de urbanism elaborate de Institutul de cercetare, proiectare 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. NR1943/2001

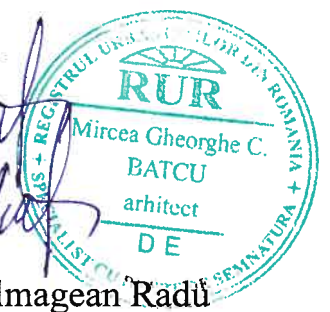
Dupa aprobarea P.U.D.,investitorul pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al orasului Arad va trece la fazele P.T. de proiectare

Toate categoriile de lucrari vor fi in sarcina investitorului Teodorescu Ovidiu.

Urbanism : arh.Batcu Mircea

Sef proiect : arh. Batcu Mircea

Intocmit : arhitectura : c.arh.Halmagean Radu



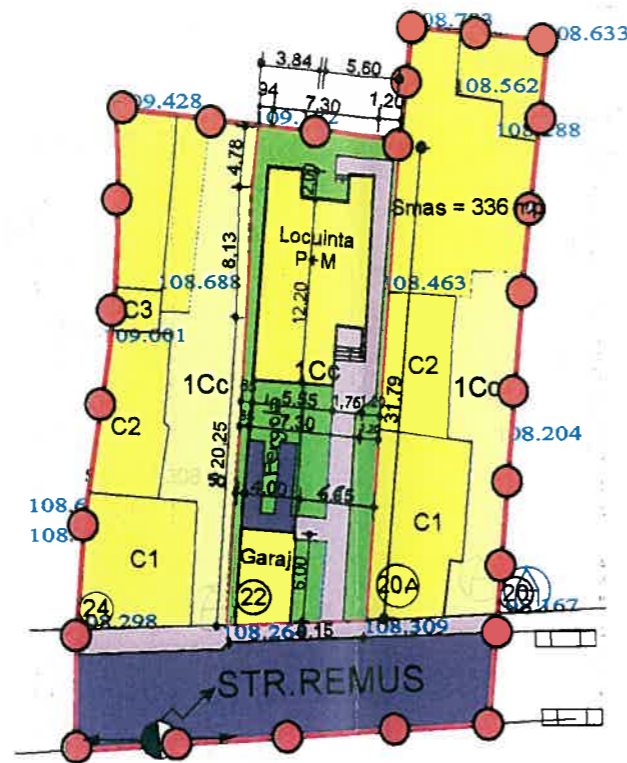
# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTA DIN LEMN SI GARAJ

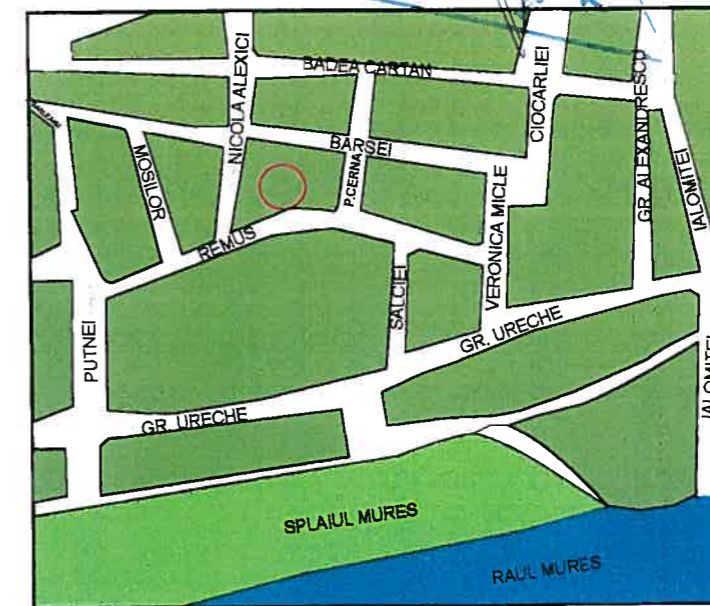
ARAD, STR. REMUS NR. 22

02/A REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE SITUATIE  
SC. : 1:500



PLAN INCADRARE IN ZONA  
FARA SCARA



## LEGENDA

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

BILANT TERITORIAL - INCINTA

Nr. crit.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinta si garaj			122,40	40,53
2	Cai de comunicatie, din care:			75,00	24,83
3	- rutiera			15,00	4,96
4	- pietonala			60,00	19,87
5	Spatii verzi			104,60	34,64
6	Gradina	302,00	100,00		
7	Platforme functionale				
	<b>TOTAL</b>	<b>302,00</b>	<b>100,00</b>	<b>302,00</b>	<b>100,00</b>

P.O.T. existent = 0,00 %  
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. propus = 40,53 %  
C.U.T. Propus = 0,72



SC. PRO-AMEN CONFORT SRL. C.U.I.: 16104750		Beneficiar : TEODORESCU OVIDIU SI SOTIA		Proiect nr.: 36/2007
URBANISM	Arh. Batcu Mircea	Scara : 1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUINTA DIN LEMN SI GARAJ STR. REMUS NR. 22 - ARAD	Faza : P.U.D.
SEF PROIECT	Arh. Batcu Mircea			
PROIECTAT	Carh. Halmagean R.	2007	REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
DESENAT	Halmagean O.			