

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

Hr. 162 din 8.05.2009

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Consolidare și mansardare clădire - str. Episcopiei nr.18 Corp B ap.1 și 2”, beneficiari Lascu Ioan Tudor și Maria, proiect nr.14/2008 ,elaborat de proiectant B.I.A. Tătar Mihai,

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 19420 din 08.05.2009 ;
- raportul nr. ad. 19420 din 08.05.2009 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Consolidare și mansardare clădire - str. Episcopiei nr.18 Corp B ap.1 și 2” – beneficiari Lascu Ioan Tudor și Maria;
- rapoartele 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, cu modificările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr. 30 din 29.04.2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu „Consolidare și mansardare clădire - str. Episcopiei nr.18 Corp B ap.1 și 2”, beneficiari Lascu Ioan Tudor și Maria, proiect nr.14/2008 ,elaborat de proiectant B.I.A. Tătar Mihai , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari, Lascu Ioan Tudor și Maria și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 19420/ 8.05. 2009

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea PUD – CONSOLIDARE ȘI MANSARDARE CLĂDIRE– str. Episcopiei nr.18 Corp B ap.1 și 2, beneficiari Lascu Ioan Tudor și Maria, proiect nr.14/2008 ,elaborat de proiectant B.I.A. Tătar Mihai,

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1924 din 15.07.2008 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „CONSOLIDARE ȘI MANSARDARE CLĂDIRE– str. Episcopiei nr.18 Corp B ap.1 și 2, beneficiari Lascu Ioan Tudor și Maria, proiect nr.14/2008”, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad.19420din 8.05.2009

RAPORT

Denumire proiect – PUD –CONSOLIDARE ȘI MANSARDARE CLĂDIRE
Adresa –str. Episcopiei nr.18 Corp B ap.1 și 2
Beneficiar: LASCU IOAN TUDOR și MARIA
Proiect nr.: 14/2008
Elaborat: B.I.A. Tătar Mihai

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1924 din 15.07.2008 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea consolidării și mansardării corpului de clădire situat spre limita posterioară a terenului.

Imobilul este cuprins în CF nr.30489 și 30490, cu numerele top 479/a/1/I și 479/a/1/II și este proprietate privată.

Amplasamentul se află încadrat, conform regulamentului aferent PUG în UTR nr.2-subzonă predominant rezidențială ; în prezent pe teren sunt o casă P+1 amplasată la frontul stradal, anexe pe parter și construcția care la care se va interveni.

Accesul în incinta proprietății se face din str. Episcopiei.

Parcela se învecinează :

La Nord-Vest – imobile proprietăți private de pe str.Episcopiei;

La Sud-Est – str.Episcopiei.

Procentul de ocupare a terenului nu va fi modificat, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,26.

Înălțimea maximă a clădirii va fi de 7,00 m.

Se vor amenaja spații verzi cu plantații, în suprafață de 34 mp, respectiv 5,20 %.

Alimentarea cu apă : se va redimensiona bransamentul existent la rețeaua publică de distribuție existentă.

Canalizarea : apele menajere și cele pluviale vor fi preluate de rețeaua unitară de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică : se va păstra bransamentul existent.

Alimentarea cu căldură : se va face cu ajutorul unor centrale termice pe gaz.

Telefonie, telecomunicații : se va executa un bransament subteran la rețeaua telefonică, cablu, internet, etc..

Alimentarea cu gaze naturale : se va extinde rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă.

Gospodăria comunală : colectarea gunoiului se va face în pubele amplasate în incinta proprietății.

Planul urbanistic zonal a obținut avize și acorduri favorabile, toate solicitate prin certificatul de urbanism.

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.30 din 29.04.2009.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. nr.1924 din 15.07.2008.

Nr.crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Direcția pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național a județului Arad	Aviz nr. 31/U/16.02.2009
2.	Consiliul Județean Arad	Hotărârea nr. 81/20.03.2009

Având în vedere că prin redimensionarea construcției și reconfigurarea arhitecturii ei, se obține integrarea în fondul construit,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Consolidare și mansardare clădire - str. Episcopiei nr.18 Corp B ap.1 și 2”, beneficiari Lascu Ioan Tudor și Maria, proiect nr.14/2008 ,elaborat de proiectant B.I.A. Tătar Mihai,

Arhitect șef
Arh.Radu Drăgan



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



Memoriu general

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect : P. U. D. consolidare si mansardare casa parter - str. Episcopiei nr. 18.

Beneficiari : Lascu Ioan Tudor si Maria - str. Vicentiu Babes nr. 10.

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 consolidari si mansardari a unui imobil regim parter aflat in fundul unei curti in care mai exista o casa P+1 la strada ; teren proprietate particulara.

Deasemenea, are ca obiect:

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

Beneficiarul doreste consolidarea si mansardarea imobilului existent.

1.3 Metodologia folosita - baza documentatiei

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ G. M. 009-2000.

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 biroul de cadastru al Primariei Arad.

2. Incadrarea in localitate

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru lucrarile propuse face parte dintr-o zona de locuit si diferite dotari - in cartierul central, zona de vest, pe strada Episcopiei intre intersectiile cu strazile Marasesti si Salacz Gyula. In planul urbanistic general al municipiului Arad aceasta zona este destinata locuintelor si dotarilor si face parte din U.T.R. nr. 2.

In partea de nord zona studiata continua destul de mult si prezinta o dezvoltare a acestui cartier in aceleasi coordonate urbanistice ; in partea de est ea e marginita de importanta artera a orasului, B-dul Revolutiei ; spre sud, ca si spre nord, continua in aceleasi coordonate ; in partea de vest, cartierul continua pana la o alta importanta strada, A. Saguna - spre vest se afla cartierul Parneava.

Acest P.U.D. trateaza problemele acestei case existente, in conditiile de amplasament date.

Se va urmari armonizarea noii constructii cu cele existente in zona.

Se propune refacerea retelelor de instalatii din curte si prelungirile necesare acestei constructii, acolo unde e necesar.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările si recomandările acestui studiu sunt :

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures
- din punct de vedere geologic amplasamentul este pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic
- se constata o suprapunere de straturi alcatuite din formatiuni sedimentare

studiu geotehnic.

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt :

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures
- din punct de vedere geologic amplasamentul este pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic

- se constata o suprapunere de straturi alcatuite din formatiuni sedimentare discordante si transgresive ale panonianului si cuaternarului, peste cristalin

- zona seismica D, $K_s = 0,16$, $T_c = 0,7$ s

- stratificarea terenului :

1. umplutura are grosimea de 0,80 m

2. argila prafoasa nisipoasa cafeniu galbuie plastic consistenta pana la 3,60 m

3. nisip cu pietris si bolovanis cafeniu galbui, saturat, de indesare medie, pana la 5,00 m

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

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata incepind cu pl. nr. 1.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri vechi, majoritatea in stare satisfacatoare, cu un regim de inaltime P, P + 1. Cladirile sunt construite din caramida, cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla. De asemenea se afla si cladiri mai noi cu un regim de inaltime pana la P+2, cum e cladirea bancii din dreapta, sau altele aflate mai spre stanga, cu structura din beton sau zidarie si cu invelitori in terasa ; acestea au ferestre si suprafete vitrate mai mari, si tamplarii din pvc sau aluminiu (termopan).

Suprafata ocupata de cladirile existente pe parcela este de 387 mp, ceea ce reprezinta 59,17 %.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

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

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare, pe str. Episcopiei.

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 Episcopiei. Cablurile acesteia se afla pe fatade, deasupra parturului.

Telecomunicatii

In zona studiata exista instalatii Tc ; cablul se afla pe fatade deasupra parturului.

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz pe str. Episcopiei ; tevilor sale se afla ingropate sub trotuar.

4. Reglementari

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus.

Beneficiarul doreste sa renoveze o cladire de locuit regim parter, sa consolideze si sa reorganizeze acest nivel, si sa construiasca o mansarda deasupra.

Regim de inaltime P+M.

Constructia propusa a se renova prin prezenta documentatie este amplasata spre fundul curtii, pe latura dreapta, la cca. 36,5 m de la frontul stradal. Fata de axul carosabilului de pe str. Episcopiei, locuinta care face obiectul P.U.D.-ului este amplasata la circa 46 m.

Situatia existenta implica crearea altor amenajari exterioare : o coborare a

Salubritatea : se propune colectarea deseurilor menajere in pubele de 110 l si transportul acestora prin serviciul de salubritate al orasului la rampa de gunoi ecologica.

Bilant teritorial
Zonificare functionala - in incinta studiata

Nr crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
0	Locuinte	654	100	553	84,55
	- curte	267	40,83	166	25,38
	- constructii	387	59,17	387	59,17
1	Spatii verzi	-	-	34	5,20
	- amenajate	-	-	34	5,20
2	Circulatii	-	-	67	10,25
	- trotuare	-	-	67	10,25
2	Total	654	100	654	100

Din analiza bilantului teritorial al incintei se constata ca zona de locuinte ocupa suprafata cea mai mare, reprezentand 84,55 % din total, urmata apoi de zona de circulatii, cu 10,25 % si zona de spatiu verde amenajat cu 5,20 %.

Bilant teritorial
Zonificare functionala - in zona studiata

Nr crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
0	Locuinte				
	- curti, constructii	680	41,98	579	35,99
3	Servicii	300	18,52	300	18,52
4	Spatii verzi	40	2,47	74	4,32
	- amenajate	40	2,47	74	4,32
	- neamenajate	-	-	-	-
5	Circulatii	600	37,03	600	41,17
	- carosabil	480	29,63	480	29,63
	- trotuar	120	7,40	187	11,54
6	Total	1620	100	1620	100

Nota : o parte din suprafata de spatiu verde amenajat - (mai exact 34 mp) - se va afla pe parcela noastra si va reprezenta 5,20% din suprafata acesteia.

Din analiza bilantului teritorial se constata ca zona de circulatii ocupa suprafata cea mai mare, reprezentand 41,17 % din total zona studiata, urmata apoi de

