

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă de locuit” Arad, strada Putnei nr.27 beneficiari Varadi Alexandru și Kolompar Alexandru, proiect elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Consiliul local al municipiului Arad,
Având în vedere :
-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 6337 din _____ 2007 ;
-raportul nr. ad. 6337 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire casă de locuit -Arad.,strada Putnei nr.27, proiect elaborat de SC PRO URBAN SRL ;
-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 –Construire casă de locuit – Arad, strada Putnei nr.27, elaborat de SC PRO URBAN SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezența hotărâre;

Ar.2.-Prezența hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari , Varadi Alexandru și Kolompar Alexandru 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. 6337 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire casă de locuit „ Arad, strada Putnei nr.27, beneficiari Varadi Alexandru și Kolompar Alexandru , proiect elaborat de SC PRO URBAN SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 958/21.04 .2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin amenajarea propusă se ridică gradul de confort al unei locuințe existente , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Construire casă de locuit , Arad, strada Putnei nr.27 ,beneficiari Varadi Alexandru și Kolompar Alexandru ,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 •



The International
Certification Network

ARHITECT ȘEF

Nr. 6337 / Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire casă de locuit „ Arad strada Putnei nr.27 Arad, beneficiar Varadi Alexandru și Kolompar Alexandru .

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarilor și a Certificatul de urbanism nr. 958/21.04.2006 emis de Primăria municipiului Arad .

Terenul se află în UTR nr. 7 conform Planului Urbanistic General Arad (proiect nr. 25000 elaborat de SC PROIECT ARAD S.A.), teren situat în intravilanul municipiului Arad , pe strada Putnei nr.27 .

În perimetrul zonei studiate se vrea extinderea unei locuințe existente cu o clădire P+1 în vederea ridicării gradului de confort.

Noua construcție se va integra cât mai bine cu vechea clădire și cu trama stradală . Se va avea în vedere și aspectul estetic arhitectural.

Față de cele de mai sus :

P R O P U N E M :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire casă de locuit „ Arad, strada Putnei nr.27 , proiect elaborat de SC PRO URBAN SRL , beneficiari Varadi Alexandru și Kolompar Alexandru , care îndeplinește prevederile legislației în vigoare, precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Șterț

ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoaștere a documentatiei :

Date generale:

- Beneficiar : Varadi Alexandru –Aleea Hipocrat nr. 2 bloc B,ap. 42.
- Denumire proiect : P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL P+1,str. PUTNEI nr.27- ARAD
- Proiect nr.
- Faza: P.U.D.
- Proiectant: „Pro Urban ” S.R.L. – Arh. Șerban Elvira
B.I.A. – Arh. Czinczer Gavril Csaba

1.2.Obiectul lucrări :

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu , întocmit în urma condițiilor impuse prin Certificatul de urbanism nr. 958/21.04.2006,eliberat de primăria Mun.Arad,se referă la :

- 1-Intersecția străzilor Putnei și Vasile Ureche
- 2-Construirea unei case P+1 – extindere prin alipire la casa existentă de pe str. Putnei nr.27-casa proiectată având suprafața construită $7,95 \times 7,40 = 58,83$ mp,în aliniamentul stradal str.V.Ureche.
Casa existentă,în formă de „L ”, are una din aripi către str.Putnei cu lungimea de 10,15 m și una către str.Vasile Ureche cu lungimea de 9,55 m.
- 3-construirea unei platforme betonate pentru parcare auto,având suprafața construită $4,00 \times 7,30 = 29,20$ mp, în aliniamentul stradal – str. Vasile ureche.
- 4-dimensionarea,funcționarea respectiv configurația arhitecturală a clădirii
- 5-integrarea în fondul construit existent
- 6-echiparea cu utilități edilitare

1.3.Metodologia folosită – bază documentatie

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu,indicativ GM 009 – 2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază :Planul Urbanistic general,elaborat de SC PROIECT ARAD.

S-a utilizat,ca suport topografic,ridicarea topo întocmită de P.F. Czegledi Andrei,aut. Seria AR nr.050.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA:

2.1. Concluzii după documentații deja elaborate :

Situarea obiectivului în cadrul localității :-în cartierul Drăgășani, la intersecția străzilor Putnei și V.Ureche.

Terenul din această zonă fost parcat în perioada anilor 1900 – 1918, făcând parte integrantă din orașul vechi (str. Putnei, str. Veronoca mică, str. Vasile Ureche, str. Remus, str. Emi Gârleanu, str. Bârsei, str. Nicola Alecsici, str. Brumărel, etc).

Zona studiată se învecinează cu locuințe parter, proprietate privată a persoanelor fizice și cu Domeniul Public (trotuar+carosabil str. Putnei și str. Vasile Ureche).

Zona studiată este amplasată în zona centrală a Municipiului Arad. În zonă există clădiri P și P+M, în aliniamentul stradal sau retrase față de aliniamentul stradal, care nu au un aspect unitar și nici o valoare deosebită din punct de vedere arhitectural.

Starea tehnică :satisfăcătoare.

Pe străzile Putnei și Vasile Ureche nu există nici o clădire care să fie monument de arhitectură sau de interes istoric.

2.2. Concluzii elaborate concomitent cu P.U.D. :

Zona studiată în P.U.G. este prevăzută ca și zonă de locuit, face parte din UTR nr.7. Situarea amplasamentului în cadrul localității este prezentat în planșa nr. 01A.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

3.1. Amplasament, vecinătăți:

Amplasamentul luat în considerare pentru construirea unei case unifamiliale P+1 este situat în zona de locuit centrală, la intersecția străzilor Putnei cu Vasile Ureche.

În cadrul P.U.G. al municipiului Arad, această zonă este destinată locuințelor și face parte din UTR nr 7.

Zona studiată se învecinează cu locuințe proprietate privată a persoanelor fizice. Străzile existente deservesc zona de locuit a cartierului din punct de vedere al accesului și comunicațiilor.

Bilanțul teritorial al zonei :

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONĂ DE LOCUIT	76,68	28,40	135,51	50,19
SPAȚII VERZI	148,70	55,07	60,67	22,47
CIRCULAȚII	44,62	16,53	73,82	27,34
TEREN LIBER NECONSTRUIT	0	0	0	0
TOTAL GENERAL:	270	100,00	270,00	100,00

3.2. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

În zona studiată sunt clădiri de locuit parter, parter înălțat (pivniță+parter), clădiri – în general – în stare satisfăcătoare.

Înălțimile la cornișă a construcțiilor cu regim de înălțime parter variază între 3,50 m - 5,00 m, iar a celor cu P+1 între 7,0 m - 9,0 m.

Finisajele sunt: tencuieli drișcuite, zugrăveli în color de apă și tâmplărie de lemn.

Terenul propus pentru construirea locuinței P+1 este un teren plat, fără denivelări.

Conform studiului geotehnic, condițiile de fundare sunt următoarele :

-umplutură cu grosimea de 1,0 m, iar până la adâncimea de 3,60 m există un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent. Nivelul maxim al apei subterane este prevăzut la 1,3 m față de nivelul terenului.

Este indicată adâncimea de fundare la 1,20 m, $P_{conv.} = 210 \text{ KPa}$.

3.3.Echiparea edilitară :

-Alimentarea cu apă : în zona studiată există rețea de distribuție a apei potabile, casa existentă – parter – fiind racordată la rețea.

-Canalizarea :

-canalizarea menajeră : în zona studiată există rețea de canalizare la care este racordată și casa existentă.

-canalizarea pluvială : scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor, care sunt în lungul carosabilelor pe ambele părți.

-Alimentarea cu căldură : în prezent, încălzirea în zonă se face parțial cu gaz și parțial cu combustibil solid.

-Alimentarea cu energie electrică : în zona studiată există o rețea de distribuție LEA de joasă tensiune, care urmărește traseul principalelor căi de circulație din zonă. Stâlpii de susținere au regim de folosință comun pentru toate rețelele aeriene precum și pentru iluminatul public.

4.REGLEMENTARI :

Obiective noi : casa proiectată – extindere prin alipire - în aliniamentul stradal, platformă betonată pentru parcare auto.

Funcționalitatea : locuință (trăiesc 3 generații)

Capacitatea: $S_{utilă} = 102,55 \text{ mp}$

$S_{constr.} = 7,95 \times 7,40 = 58,83 \text{ mp}$

$S_{desf.} = 117,66 \text{ mp}$

Principii de compoziție :

-distanța față de construcțiile existente : casa existentă cu aripile în aliniamentul stradal către str.Putnei și str. Vasile Ureche, casa existentă la 18,60 m de casa nr. 23 de pe str. Putnei ; casa proiectată în aliniamentul stradal : la 4,00 m distanță de casa nr 48A de pe str. Vasile Ureche (retrasă de pe aliniamentul stradal).

-accese pietonale și auto : sunt asigurate atât dinspre str.Putnei de pe o platformă betonată către garajul din fundul curții cât și dinspre str. Vasile Ureche către platforma betonată pentru parcare auto .

-integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

-casa propusă în aliniamentul stradal

-principii de intervenție asupra construcțiilor existente : nu am

-modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile, pietonale :
-există acces carosabil(betonat) la garajul auto din fundul curții dinspre str. Putnei ;este proiectată o platformă betonată cu acces direct din str. V. Ureche pentru parcare temporară a mașinii.

Amplasamentul face parte din zona centrală a orașului.

-soluții pentru reabilitarea ecologică : nu e cazul

-prevederea unor obiective publice : nu e cazul

-soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi: în incintă este prevăzut spațiu verde (vezi planșa 02A),cu S=60,67 mp.

-profiluri transversale caracteristice: din analiza și studierea ridicării topo: în carosabil 108,20; în amplasament:108,26 – teren aproape plat.

-lucrări necesare de sistematizare verticală: nu sunt

-regimul de construire: în amplasamentul stradal,extindere prin alipire.

Procentul de ocupare a terenului : P.O.T. propus = 59,08 (vezi pl.02A)

Coeficientul de utilizare a terenurilor : C.U.T. propus = 0,59 (vezi pl.02A)

-asigurarea utilităților : clădirea nouă P+1,se va racorda la rețeaua din incintă

-bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat : vezi și pl. 02 A

5.Concluzii :

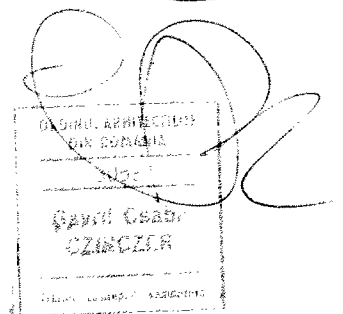
Prin realizarea obiectivului :

1-se mărește suprafața utilă a locuinței(trăiesc 3 generații)

2-se întregește frontal stradal de pe str. Vasile Ureche

3-după aprobarea PUD –ului se va obține autorizația de construire pentru casa proiectată.

ÎNTOCMIT,
Arh. ȘERBAN ELVIRA
Arh.CZINCZER GAVRIL CSABA



BILANT TERRITORIAL
ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONE	Existent	Propus	
FUNCTIONALE	MP %	MP %	
Zona de locuit	76668	284013551	5019
Spatii verzi	14870	6067	2247
Circulatii	4462	7382	2734
Teren liber neconstruit	0	0	0
TOTAL GENERAL	27000	100	27000

Legenda



Extindere prin alipire:

Casa unifamiliala P+1

Sctd = 795x740 = 5883 mp

Platforma betonata

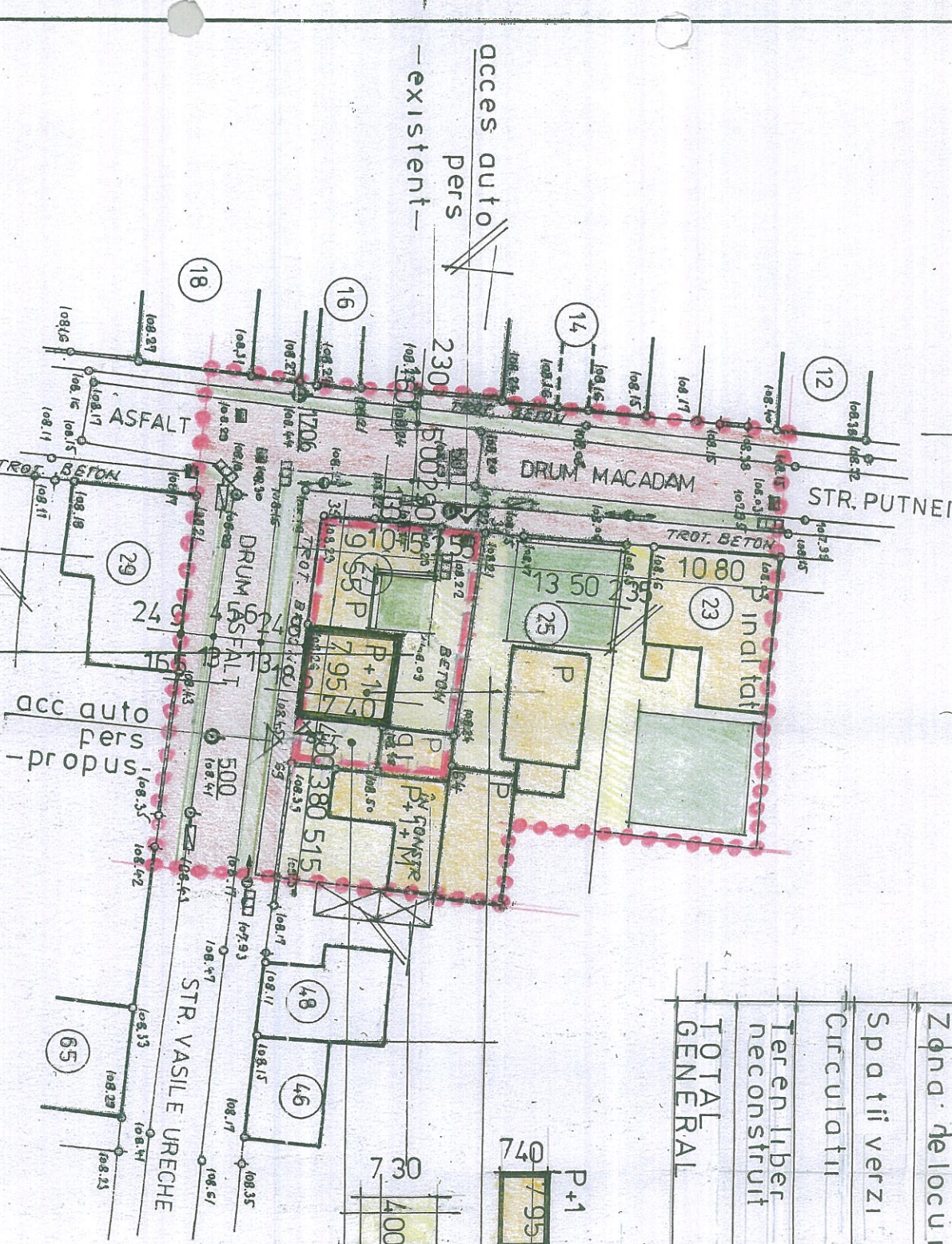
ptr parcare auto

S = 4,00 x 730 = 2920 mp

POT propus = 159,51 x 100 = 59,08%

CUT propus = 0,59

Limita zonei studiate
Limita zona incinta
Zona de locuit
Cladiri existente parter
Curt
Zona de circulatie carosabil+pietonal
Carosabil asfaltat partial asf+macadam
Trotuar beton brut pamant batut
Zona verde:
gradini, amenajari peisagistice,
fasii verzi in tre trotuar si carosabil



In travilan si mobil identificat prin

Extras CF Nr 9193-Arqd

Nr Topo parcela 1560/a.13

Spr parcela = 270.00 mp c onf

215 200
524 700

215 250
524 700

215 300
524 800

BIA	Arh Czinczer Gavril Csaba	Beneficiar	Vara di Alexandru	PrNr
Specificatie Nume	Scara	Alceda Hipocrat	2 Bl:B Apt2	
Self proiect Arh Czinczer	5:50	Titlu proiect PUD	Cart A Vidicu-	Faza PUD
Proiectat Arh Czinczer	5:50	Titlu plansi	cart Dragasani-	Plans
Desenat Arh Czinczer	5:50	Reglementari	Urbanistice	02

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
3069
Gavril Csaba
CZINCZER
Arhitect la scara de amenajare

REGISTRUL UNDA ANUNTILOR DIN ROMANIA + TITLURI DE PROPRIETATE
RUR
Bivota p
SIBIRBAY
Arhitect
BCDE

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
3069
Gavril Csaba
CZINCZER
Arhitect la scara de amenajare

