

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu construire casă unifamiliale P+M, beneficiar Payer Natalia , b-dul V. Milea nr. 16A, proiect nr.1110 /2007, elaborate de SC Anghel Proiect SRL

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

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

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

- construire casă unifamilială P+M b-dul V. Milea nr. 16A beneficiara Payer Natalia , proiect nr.1110/ 2007, elaborat de SC Anghel Proiect 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 unifamilială P+M, B-dul V. Milea nr. 16A, proiect nr.1110 /2007, elaborat SC Anghel Proiect SRL.

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. 70044/Ao/ 9.11. 2007

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+M, beneficiar Payer Natalia , B-dul V. Milea nr. 16A , proiect nr.1110/2007 , elaborat de SC Anghel Proiect SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3465/2006 și solicitarea beneficiarului , privind construirea unei locuințe unifamiliale în regim de înălțime P+M 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 unifamilială P+M, beneficiar Payer Natalia, proiect nr.1110 /2007 elaborat de SC Anghel Proiect SRL 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 • Ed. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-25324
• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT SEF



The International
Certification Network

Nr. 70044 / Ao/ 9.11 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire casă unifamilială P+M - b-dul V. Milea nr. 16A, Arad, beneficiar Payer Natalia, proiect nr.1110/2007, elaborat de SC Anghel proiect SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și cerințele Certificatului de urbanism nr.3465/ 28.12.2006 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire casa unifamilială P+M , b-dul V. Milea nr. 16A.

Zona studiată în prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Arad în zona centrală a municipiului Arad într-un cvartal adiacent Falezei Mureșului, aflată în apropierea segmentului median al Bulevardului Revoluției .

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR-ului din care face parte terenul studiat (UTR nr.3), zona este alocată funcțiunii de locuințe (cu regim de înălțime P+1) și a funcțiunilor complementare locuințelor.

Zona studiată se află în ansamblul urban al municipiului Arad în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2413/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv zonă pentru care este necesar avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național al județului Arad.

Terenul detaliat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu însumează o suprafață de 194 mp proprietatea privată a persoanelor fizice, conform C.F. nr. 1110 Arad cu nr. top.8244/1393/7639/a.2.b;a.2.3/2 cad.8057. Prezenta documentație propune construirea unui corp de clădire cu destinație de locuință în regim de înălțime P+M..

Suprafața incintei loturilor 16, 16A și 16Beste de 791mp. fiind subdivizată în trei loturi de 403 mp lotul de la nr. 16 și două loturi egale de 194mp. de la numerele 16A și 16B. În incinta celor trei loturi numai lotul de la nr. 16 este ocupat cu oconstrucție iar celelalte loturi sunt libere.

Limitele lotului de la nr. 16A sunt:

- la vest –lotul din Milea nr. 16;
- la sud – lotul din Milea nr. 14;
- la est – loturile din Splaiul Praporgescu nr. 25;
- la nord – lotul din Milea nr. 16B.

Construcția propusă vă avea regimul de înălțime P+M, și va fi destinată unei familii de trei persoane având AD - 152.75mp.

Prin propunerea de realizare a unei case cu o volumetrie simplă , având distanțe și înălțimi similare vecinătăților, s-a urmărit în mod riguros integrarea noii construcții în context.

Accesele existente ale lotului 16 sunt menținute și modernizate prin propunerea de realizare a unei platforme carosabile care să asigure servitutea de trecere spre loturile de la nr. 16A și 16B.Prin platforma de la nr. 16 și prin cea de la nr. 16Ase asigură accesul pietonal , auto și pompieristic la toate parcele incintei studiate.

Indicii de utilizare a terenului sunt:

POT maxim propus : 33%.

CUT propus : 0.79.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism (Direcția de Sănătate Publică., Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național al jud. Arad).

Propunerea făcută de construire a unei case unifamiliale P+M pe terenul liber al lotului din B-dul V. Milea nr. 16A reprezintă o modalitate firească de valorificare benefică a terenului situat în zona centrala a Aradului.

Față de cele de mai sus :

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire casă unifamilială P+m, B-dul V. Milea nr. 16A, beneficiar Payer Natalia, proiect nr.1110 /2007 elaborat de SC Anghel Proiect SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare, precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT SEF
Ing. Irina Stettl



SEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz



S.C. ANGHEL PROIECT S.R.L.
Arad, B-dul Gen.V.Milea nr.38.
Inregistrată la Oficiul Registrului.Comertului
judet Arad cu nr.J.02/705/1996.
având codul fiscal nr.8908567
telefon/fax:02 57 228441; mobil: 0722 45 85 75

Proiect nr. 1110 / PUD-Arh
"PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – partea de arhitectura
unei case unifamiliale (P+M) pe terenul din Arad, Bdul. Gen. V. Milea nr. 16A"
Volum unic
Beneficiar:
Payer Natalia



©2007, S.C. ANGHEL PROIECT S.R.L. Arad

2

MEMORIU DE ARHITECTURA SI URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARIII

- Denumirea lucrării : “PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – partea de arhitectura-pentru construirea unei case unifamiliale (P+M) pe terenul din Arad, Bdul Gen. V. Milea nr.16A”
- Contract nr. : 1110 din 10 octombrie 2006
- Proiect nr. : 1110/PUD-Arh
- Faza: PUD – arh
- Proiectant: S.C. Anghel Proiect S.R.L. Arad prin arh.Emil Danut F.Anghel
- Beneficiar: Payer Natalia
- Data ealborarii: 22 februarie 2007

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Proiectul este intocmit la soliciatrea beneficiarei

1.2.1 Obținerea documentatiei partii de arhitectură si urbanism din cadrul documentatiei Planului Urbanistic de Detaliu solocitat prin cerificatul de urbanism in vederea definirii conditiilor urbanistice pentru construirii unei case unifamiliale (P+M) in Arad, Bdul Gen. V. Milea nr. 16A.

1.2.2. Stabilirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii celorlalte parti ale documentatiei (echipare edilitară, - termice, canalizare, electrice, gaze precum si sistematizarea verticală - drumuri) ce concură la realizarea Planului Urbanistic de Detaliu.

1.2.3. Incadrarea in documentatiile de urbanism existente.

1.2.4. Satisfacerea cerintelor beneficiarei: materiale - functionale si spirituale - estetice, in acord cu vecinătățile, in vederea determinării conditiilor optime de amplasare si incadrare armonioasă a viitoarei case unifamiliale (P+M) in zona din care face parte apartinand “Ansamblului Urban Arad” conform Listei Monumentelor si Siturilor in vigoare.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul din Bdul. Gen V. Milea nr 16A este situat in Zona Centrala a Aradului, intr-un cvartal adiacent Falezii Mureselului, aflata in apropierea segmentului median al Bulevardului Revolutiei (la mijlocul distantei dintre Primarie si Piata Drapelului –fosta Podgoria).



Zona invecinata terenului pentru care este elaborata aceasta lucrare a fost construita in mare parte in perioada interbelica cu vile intr-o arhitectura specifica acelor ani, multe din imobile fiind considerate reprezentative motiv pentru care a fost inscrisa in "Ansamblul urban Arad", protejat al monumentelor Aradului. Pentru edificare vezi studiul de fundamentare anexat pr nr.1110/SIU, plansele 1 si 4, partea scrisa pag.3,8 -10 si documentarul fotografic pag 31-33.

Cavartatul din care face parte terenul in cauza are aproximativ forma unui trapez delimitat pe contur astfel:

La vest: Bdul Gen. V. Milea – situat intre Bdul Revolutiei si Faleza Muresului

La est: Splaiul Gen. Praporgescu - marginit la randul lui spre est de Faleza Muresului

La sud: Str. Nicolae Grigorescu

La nord: Str. I. C. Bratianu

Vecinatatile terenului din Bdul. Gen. V. Milea nr.16A cuprinse in suprafata de teren studiată in plansele PUD-ului, de 3757 mp, sunt delimitate astfel:

La vest: blocuri si case interbelice din strazile I. Vidu si I. Andreescu

La sud: laturile loturile cu case din Bdul Gen. V. Milea de la numerele 14, si 12

La est: laturile loturilor cu case din Spl. Gen. Praporgescu de la nr. 25, 23, 21

La nord: latura lotului cu casa din Bdul. Gen. V. Milea de la numarul 18

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Pentru amplasarea viitoarei case unifamiliale (P+M) in Bdul. Gen. V. Milea nr.16A, s-a cerut si s-a obtinut **certificatul de urbanism nr. 3465 din 21.12.2006** in care se precizeaza ca amplasamentul se incadreaza conform Planului urbanistic general al municipiului Arad aprobat in UTR nr.3.

Conform ultimului **PUG avizat al Aradului** la capitolul referitor la **UTR3**, se specifica urmatoarele:

- la **Art.24. POU** - pentru zona analizata, fiind zona rezidentiala si avand majoritar cu cladiri P, P+1, P+2, procentul de ocupare al terenului prevazut este de 100%
- la **Art.25. imprejmuirile** prevazute "vor fi de preferinta transparente...."
- la **Art. 26. spatiile verzi** prevazute sunt de **2mp/locuitor**
- iar in **Nota**: "in situatii speciale prevederile actuale pot fi modificate prin **PUD-uri**, **PUZ-uri**, sau alte studii de specialitate."
- Precizam ca pentru zona studiată nu au fost elaborate planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT P.U.D.-ului.

In paralel cu elaborarea PUD-ului a fost elaborat studiul "EVOLUTIA URBANISTICA SI ARHITECTUARA A ZONEI INVECINATE TERENULUI DIN ARAD, BDUL. GEN.V. MILEA



NR.16A – studiu istorico urbanistic de fundamentare PUD” de S.C. Anghel Proiect SRL,

în care la pag. 19, capitolul 4, în “Concluziile studiului” se arată ca:

“În Aradul interbelic s-a construit pe terenuri libere, fără demolări, într-un mod armonios integrat contextului. În acest sens stau mărturie toate imobilele realizate în acea perioadă din care fac parte și acelea cuprinse în zona studiată aparținând zonei centrale a orașului.

Analiza făcută releva că, într-o perioadă scurtă, cea interbelică, prin aplicarea unor strategii urbane moderne, terenurile ignorate anterior au putut fi puse în valoare.

Insula, care conține imobilul din Bdul Gen. V. Milea nr. 16A, este în sensul celor arătate o mărturie vie a principiilor urbanismului și arhitecturii moderne specifice acelei perioade.

Admiterea construirii noului, condiționat de context, va face ca zona analizată să nu-și piardă atractivitatea și să evolueze durabil.”

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații.

În zona studiată sunt cuprinse porțiuni din 3 străzi publice:

- **Bdul Gen. V. Milea** – 3 benzi (1 pt circulație în sens unic – direcția N, încadrată pe ambele părți prin trasarea recentă cu spații pt. parcaje paralele direcției de mers) + 2 trotuare pe ambele laturi separate de carosabil cu spații verzi; **sens unic** (în direcția N).
- **Str. I. Vidu** – 2 benzi – sens unic (1 pt circulație, iar cealaltă prin trasarea recentă, cu spații pentru parcare) + 2 trotuare.
- **Str. Ioan Andreescu** – 3 benzi (2 pt. circulație în ambele sensuri , iar 1 prin trasarea recentă cu spații pentru parcare pe latura S) + 2 trotuare pe ambele laturi separate de carosabil cu spații verzi.

Poziționarea Bdului Gen. V Milea paralel cu latura estică a Bdului Revoluției și cu Splaiul Praporgescu, la mijlocul distanței dintre acestea, având același sens cu primul și contrar celui de al II-lea asigură o circulație și o accesibilitate foarte bună din toate direcțiile în zonă.

În incinta loturilor 16, **16A**, **16B**, accesibilitatea este asigurată prin lotul de la nr. 16. Atunci când s-a făcut subdivizarea lotului inițial 16 în 3 loturi, pentru noile loturi de la numerele **16A** și **16B** s-a asigurat servitutea de trecere prin lotul 16 (vezi CF-uri).

3.2. Suprafața terenului construit

Suprafața incintei loturilor 16,16A și 16B este de 791mp fiind subdivizată în 3 loturi de: 403mp – lotul de la nr.16 și 2 loturi egale de 194mp de la numerele **16A** și **16B**. În incinta celor 3 loturi numai lotul



de la nr 16 este ocupat cu imobil (Spartial +P) care are $Ac = 153,36mp$ și $Ad = 213,36mp$, iar loturile de la numerele 16A și 16B au terenurile libere neconstruite. Deci în situația existentă pentru incinta avem:

POT existent = 19,4% , și CUT existent = 0,27

Ca să prezinte relevanța acestor indici trebuie să fie raportați la cei ai contextului. Pentru modul de ocupare al terenului în context vezi studiul de fundamentare anexat pr. nr. 1110/SIU subcapitolul 3.3.3.2. pag. 14 -15.

Limitele terenului incintei loturilor 16, 16A și 16B conform ridicării topo avizate la cadastru nr.1175 din 26/12/2006 suport al planșelor PUD-ului sunt:

- la **V** între punctele 4 – 3a de **24,456ml** – la aliniamentul Bdului Gen. V. Milea
- la **S** între punctele 4 - 9 prin pc. 7 de **32,44ml** (16,595+15,846) spre lotul din Milea nr.14
- la **E** între punctele 9 – 3 prin pc. 8 de **23,651ml** (12,082+11,569) spre loturile din Splaiul Praporgescu numerele 25, 23, 21.

- la **N** între punctele 3 – 3a prin pc.5 de **33,379ml** (16,673+16,706) spre lotul din Milea nr.18

Limitele lotului de la nr. 16A sunt:

- la **V** între punctele 7 – 20 de **12,066ml** – spre lotul din Milea nr.16
- la **S** între punctele 7 - 9 de **15,846ml** spre lotul din Milea nr.14
- la **E** între punctele 9 – 8 de **12,082ml** spre loturile din Splaiul Praporgescu nr.25.
- la **N** între punctele 8 – 20 de **16,270ml** (16,673+16,706) spre lotul din Milea nr.16B

Vecinătățile terenului din Bdul Gen. V. Milea nr 16A au fost prezentate amanunțit în studiul de fundamentare pr. nr.1110/SIU anexat PUD-ului, motiv pentru care nu mai reluăm această analiză care se găsește acolo în partea scrisă la pag. 8 - 10, 13,14, în planșele 1 și 4 și în documentarul fotografic la pag. 25 -47.

3.3.3.3.2. Impactul de teren construit și impactul de teren liber

Zona studiată cuprinde:

S teren a zonei studiate		3757 Mp
Construcțiile:	Ac (Mp)	Ad (Mp)
Locuința interbelică (D+P) din Milea 18	250,71	418,31
Locuința interbelică (Dparțial+P) din Milea 16	153,36	213,36
Terenul liber din Milea 16A	0	0
Terenul liber din Milea 16B	0	0
Construcția (D+P+2+3parțial) din Milea 14(partial)	198	667,64
Blocul (P+3) din Milea nr 33-35 (partial)	108,06	432,24
Blocul (D+P+3) din I. Vidu (partial)	6,3	25,2



	6	
Casa (D+P+2) din I Andreescu (partial)	42,63	170,52
Calcan aripa casa (D+P+1) din Praporgescu 25	15,13	60,52
Casa (P) din interior lot Praporgescu 21	79,36	79,36
	853,55	2067,15
Rezulta:		
S construita in zona studata este de:	835,55 Mp	22,24 %
Terenul neconstruit din zona studita este de:	2921,45 Mp	77,76 %
POTexistent in zona studata	22,72 %	
CUTexistent in zona studata	0,55	

Indicii de ocupare a terenului din zona studata nu pot fi priviti izolat ci numai raportati la context.

Pentru analiza modului de ocupare a terenului in contextul in care se inscrie zona studata vezi studiul de fundamentare anexat, pr. nr. 1110/SIU pag.14;15.

3.4. Caracterul zonei poate fi definit din 4 puncte de vedere:

1. Din punctul de vedere al reprezentativitatii:

Zona face parte din cvartalul interbelic analizat in studiul de fundamentare a PUD-ului prin care s-a demonstrat ca aceasta "insula" are un grad mare de reprezentativitate pentru perioada interbelica atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic.

Avem in aceasta zona **reprezentativitatea tipologiilor arhitecturii realizate si rezultatele practice ale urbanismului novator aplicat la Arad in perioada interbelica.**

2. Din punctul de vedere al functiunii :

Cvartalul este o **zona de locuinte** din centrul Aradului cu inaltime medii si mici, integrata Falezii Muresului.

3. Din punctul de vedere al formelor locuirii:

Zona este specifica locuirii de tipul **case individuale pe lot.**

4. Din punctul de vedere al modului de constructie:

S-a construit pe **terenuri libere nevalorificate anterior**, iar multe din constructiile realizate demonstreaza **profesionalism si simt al masurii.**

3.5. Destinatia cladirilor

Constructiile din zona studata au destinatia de locuinte, au fost construite in acest scop si sunt folosite in marea lor majoritate tot ca locuinte. Tipologia acestora poate fi incadrata in 3 categorii de imobile:

- case unifamiliale pe lot
- constructii de locuinte colective pe lot
- blocuri de locuinte realizate in perioada comunista



In ultimii ani o serie de spatii de locuit indeosebi la parterele unor imobile au fost transformate in spatii destinate prestarii serviciilor de : notariat, avocatura, cabinete medicale, etc.(vezi plansa 1).
Ponderea acestora este insa mica in raport cu locuintele care sunt dominante.

3.5. Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile din zona studiata cu exceptia terenurilor care apartin domeniului public sunt in proprietatea persoanelor fizice sau juridice(vezi pl. nr. 03Arh). Concret in zona studiata proprietatea terenurilor este:

Teren apartinand domeniul public	1060 mp	28,21 %
Terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice	2697 mp	71,79 %
Total teren zona studiata	3757 mp	100 %

In incinta loturilor 16,16A, 16B situatia este aceeași, toate cele 3 loturi se afla in proprietatea persoanelor fizice. In incinta loturilor tot terenul este in proprietatea persoanelor fizice.

Lotul initial de la nr. 16 in mai 2006 a fost impartit de mostenitorii proprietarilor care au construit in perioada interbelica imobilul de la nr. 16 in 3 loturi. Conform schitei de unificare si reparcelare din mai 2006 (proiect SC Tempo SRL n. 111/2006) avizata la cadstru nr 5592 din 24mai2006, in urma careia lotul de la nr 16 a fost impartit in 3 loturi (16, 16A si 16B). Pentru loturile 16A si 16B care sunt retrase de la frontal stradal este intabulat dreptul de servitute de trecere prin lotul nr.16, modalitate care asigura accesul pietonal si auto pentru ambele loturi. Accesul actual este situat la strada pe latura vestica a lotului nr. 16 vor fi folosite si pentru loturile 16A si 16B.

Beneficiara , proprietara a lotului nr 16A doreste sa construiasca o casa unifamiliala (P+M) si a initiat demersurile autorizarii ei. Prin grija beneficiarei extrasul CF. nr. 11100 Arad topo nr. 8244 / 1393 / 7639 / a.2.2.b; a.2.2.3 / cad. 8057 de data recenta, schita de unificare si reparcelare din mai 2006 (proiect SC Tempo SRL nr. 111/2006) avizata la cadstru nr. 5592 din 24mai2006 si certificatul de urbanism vor face parte din documentatia PUD-ului care va fi inaintata la avizare.

3.6. Conditii de studiu geotehnic si hidro: caracteristici seismice caracteristici zonei, conditiile de fundare, si planșă de ape subterane

Pentru a determina conditiile de fundare beneficiara a comandat si a realizat "Studiul geotehnic nr.91/2007 din 31/01/2007 pentru imobil P+M str. V. Mile nr.16" intocmit de Atelier A S.R.L sef proiect ing. Geolog Jambor Ileana cu pr the geolog Toma Alexandru din care de la pag.3 si 4 citam:

"2.5 Conform microzonarii seismice dupa Normativ P100-92, localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata "D" careia ii corespund: $k_s=0,16$ si $T_c=1,0$ sec.

2.6 Adancimea de inghet –dezghet a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80m.

3. Stratificatia terenului si caracteristici fizico mecanice. Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situatie cu amplasamentul lucrarilor de teren, anexat prezentului studio).



Forajul F1, umplutura, are grosimea de 1,00m, iar până la adâncimea de 3,69m s-a instalat un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar până în baza forajului s-a interceptat un complex nisipos cu pietris și bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,5m în forajul efectuat.....Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,70m față de nivel teren actual.

5. Concluzii și recomandări..... casa se va funda la adâncimea de 1,20m. Presiunea convențională a se lua în calcul pentru $b=1,00m$ și D_f indicate este: $P_{conv}=230kPa$.”

3.7. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc)

Construcțiile:	Înălțimea (m)	Structura	Starea
Locuința interbelică (D+P) din Milea 18	9,3	Durabilă	Mediocră
Locuința interbelică (Dparțial+P) din Milea 16	8,6	Semidurabilă	Mediocră
Construcția (D+P+2+3parțial) din Milea 14 (parțial)	15,4	Durabilă	Bună
Blocul (P+3) din Milea nr 33-35 (parțial)	12,05	Durabilă	Bună
Blocul (D+P+3) din I. Vidu (parțial)	12,9	Durabilă	Bună
Casa (D+P+2) din I Andreescu (parțial)	11,86	Durabilă	Bună
Calcan aripa casa (D+P+1) din Praporgescu 25	11,42	Durabilă	Bună
Casa (P) din interior lot Praporgescu 21	7,65	Semidurabilă	Mediocră

Unde : Structura durabilă = zidărie de cărămidă, planșee de beton; structura semidurabilă = zidărie de cărămidă, planșee de lemn

3.8. Echipare existentă

Zona studiată face parte din zona centrală a orașului și deține toată infrastructura de care dispune Aradul la ora actuală. Zona studiată și implicit lotul de la nr 16 sunt racordate la rețeaua edilitară a orașului. Caracteristicile rețelelor edilitare și a drumurilor vor fi dezvoltate de proiectanții de specialitate a domeniilor respective.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema beneficiara solicită construirea pe terenul liber de la nr. 16 A a unei locuințe unifamiliale (P+M) de tipul celor realizate în perioada interbelică în zona.

4.2. Funcționarea, amplasarea și conformarea construcției

Funcțiunea solicitată specifică unei locuințe de tip casă pe lot pe nivele este:

Casa propusă conform solicitărilor beneficiarei are următoarele funcțiuni :

La PARTER:

Windfang (0,00)

Windfang

2,61 Mp

0,00 Mp



Camera de zi	29,66 Mp	
Bucatarie	4,87 Mp	
Wc	2,41 Mp	
Au parter	39,55 Mp	
Al parter	29,66 Mp	
La MANSARDA:		
Ac mansarda (cote +2,72 si +5,44)		34,19 mp 89,92 Mp
Hol mansarda	17,83 Mp	
Baie	4,27 Mp	
Dopniitor copil	10,95 Mp	
Domitor matrimonial	11,63 Mp	
Camera hobby (la supanta cota+5,44)	20,96 Mp	25,73 mp
A u mansarda	65,64 Mp	
Al mansarda	43,54 Mp	
AD		152,75 Mp
S teren	194 Mp	
AC	62,83 Mp	
AL	73,2 Mp	
AU	112,75 Mp	
AD	152,75 Mp	

Rezulta in raport cu lotul 16A:

POT propus	32,39 %
CUT propus	0,79

Aceste valori pentru procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului demonstreaza ca propunerea are in vedere folosirea rationala a terenului situat in centrul orasului in conditiile relationarii casei cu vecinatatile, conform specificului dat de context.

1.3 Capacitatea normala desfasurata

Casa propusa sa fie realizata pe lotul de la nr.16A va fi destinata **unei familii de 3 persoane** avand:
AC = 62,83mp; AL = 73,2mp; AU= 112,75mp si AD=**152,75mp**.

1.4 Principiile generale de organizarea si utilizarea terenului si stabilirea de constructii existente, necesare planului de lot, necesare pentru utilitate si a incalzirii si incendiarilor. (n)

Pentru amplasarea constructiei intr-o astfel de zona a fost necesara stabilirea distantei optime fata de vecinatati. S-a considerat optima distanta de **6,85ml** dintre cladirile interbelice de la numerele 16 (Spartial +P) si 14 (D+P+2+3partial) fiind adoptata ca distanta pentru amplasarea cladirii noi, propuse in raport cu acestea(vezi plansa de reglementari).



Considerentele de orientare si distanta mentionata de 6,85 ml fata de cladirile de la nr 16A si 16B au fost determinat amplasarea propusa pe miezuina spre lotul 16B. (vezi plansa 2 reglementari)

Accesele existente ale lotului 16 sunt mentinute si modernizate prin propunerea de realizare a unei platforme carosabile care sa asigura servitutea de trecere spre loturile de la nr 16A si 16B. Precizam ca prin platforma de la nr 16 iar apoi prin cea propusa la nr 16A se asigura accesul pietonal, auto si pompieristic la toate parcelele incintei studiate.

1.5 Integritate si modernizarea vechi constructii si actualizarea cu cele existente invecinate

Prin propunerea facuta de realizare a unei case cu o volumetrie simpla, avand distante si inaltime similare vecinatatilor s-a urmarit in mod riguros riguros integrarea noii constructii in context.

Un aspect important este legat de modalitatile de realizare a golurilor care sunt orientate optim spre soare, spre spatiile libere dintre cladirile invecinate.

1.6 Principii de interventie asupra cladirilor existente

Incinta loturilor 16,16A si 16B cuprinde un imobil interbelic care necesita in viitorul apropiat reparatii capitale. Interventiile trebuie sa fie facute riguros, pe baza unor proiecte autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, inclusive cea legata de protejarea monumentelor, folosindu-se materiale de acelasi tip sau similare puse in opera cu profesionalism.

1.7 Conditii de restaurare a patrimoniului de zona protejata si conditiile impuse de acesta

Dupa cum am aratat zona studiata apartine "Ansamblului Urban Arad" inscris in Lista Monumentelor si Siturilor Istorice fapt care obliga incadrarea oricaror interventii viitoare in rigorile obligatorii stabilite prin legislatia specifica de protectie a monumentelor.

Trebuie sa se inteleaga responsabil ca zonele protejate nu pot fi lasate la intamplare, la cheremul bunului plac, iar interventiile trebuie sa fie bazate pe profesionalism si simtul masurii.

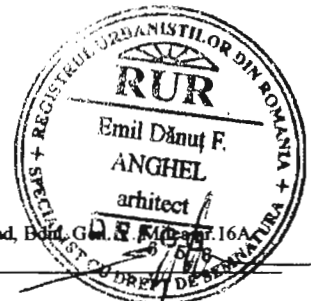
1.8 Intenti si rehabilitarea si dezvoltarea spatiului verde

S-a propus: la parterul viitoarei case o platforma cu dale opus incerti necesara parcarii unei masini dar si a utilizarii ei ca terasa spre spatiul verde plantat peisager, iar la mansarda balcoanele, toate elemente care insumate confera locuirii de primavara pana toamna tarziu, confortul si bucuria pe care le creeaza petrecerea timpului in aer liber. Inafara suprafetei construite si a platformei carosabile si trotuarelor pe terenul liber ramas este propusa o plantatie peisagera (vezi plansa 2).

1.9 Conditii de restaurare a patrimoniului de zona protejata si conditiile impuse de acesta

RECOMANDARI

Toate casele de pe latura estica a Bdului Gen. V. Mile sunt retrase da la aliniamentul strazii, la fel si imobilul de la nr. 16.



©2007 S.C. ANGHEL PROIECT S.R.L.

Pr. nr.1110/PUD-Arh;

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – partea de arhitectură – pentru construcție a unei case unifamiliale (P+M) în Arad, Bdul. Gen. V. Milea nr. 16A, beneficiar: Payer Natalia

11

Zona studiată conține exemple de loturi în care s-a construit și în adâncime (vezi studiu de fundamentare anexat) de aceea modalitatea de a construi în adâncime pe lotul de la nr. 16A este caracteristică zonei în care se încadrează.

Înălțimea maximă a clădirii propuse (la coama) este de 9,78m, iar la streșină de 5,27m, având înălțimi similare unor imobile din zona de factură celei propuse (vezi planșa 5).

În studiul de fundamentare al PUD-ului s-a făcut o analiză a procentului de ocupare a terenului pentru diverse tipologii ale zonei.

În incinta loturilor 16, 16A și 16B propunerea făcută duce la AC incintă = 216,19mp care raportată la Steren incintă = 791mp duce la POT propus incintă = 27,33%.

Dacă procentul de ocupare a terenului se referă strict la lot atunci POT propus = 32,39%

Coroborând toate procentele de ocupare a terenului din zona studiată (vezi studiu de fundamentare) cu cele ale incintei și propunerii făcute pe lotul 16A rezultă că pentru valorificarea terenului într-o astfel de zonă procentul maxim de ocupare al terenului este de 33%.

POT maxim propus = 33%

4.10. Coefficientul de utilizare a terenurilor

Procedând în mod similar celor arătate mai sus, rezultă CUT maxim propus = 0, 80

4.11. Bilanțul teritorial în fața amplasamentului studiat

Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
Locuințe pe lot	1461,65	38,9	1655,65	44,07
Locuințe colective	841,83	22,41	841,83	22,41
Strazi + trotuare	939,35	25	939,35	25
Spații verzi amenajate	126,17	3,36	320,17	8,52
Teren liber	388	10,33	0	0
TOTAL	3757	100	3757	100

5. CONCLUZII

5.1. Conștințele realizării obiectivului propus

Propunerea făcută de construire a unei case unifamiliale (P+M) pe terenul liber al lotului din Bdul Gen. V. Milea nr. 16A reprezintă modalitatea firească de valorificare benefică a terenului situat în Zona Centrală a Aradului.

5.2. Zonele care necesită acordarea P.U.D-ului pentru încadrarea în planșă nr. 16A

- Zona de protecție (necesită aviz Monumente) supusă legislației specifice

- Se pot autoriza lucrari de intretinere renovare a cladirilor existente conform legislatiei specifice de protectie a moinumentelor
- Se poate construi pe terenurile libere ale incintei loturilor studiate locuinte uniufamiliale cu regim maxim P+1+M
- POT maxim = 33%

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Apreciem ca realizarea interventiei propuse va avea efect benefic pentru incinta loturilor 16, 16A, 16B si vecinatatilor acestora deoarece ea s-a facut in spiritul abordarilor din perioada interbelica.

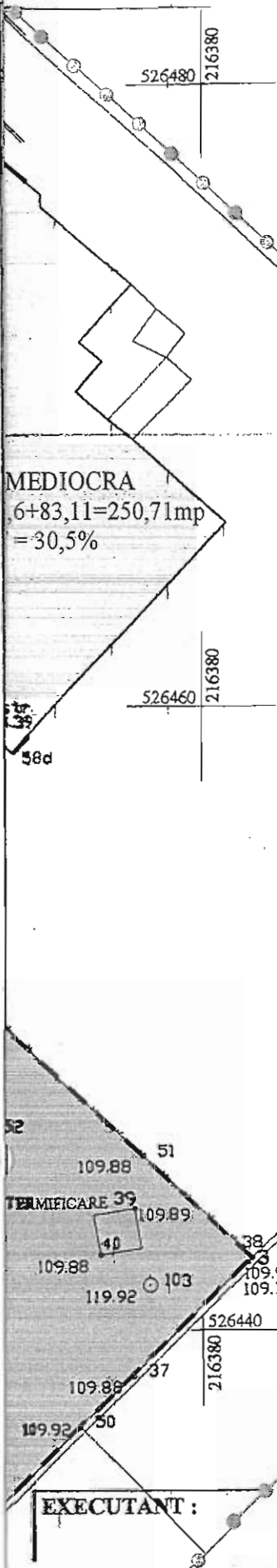
Intocmit,

arh. Emil Danu F. Anghel



6. ANEXE

1. Studiul "Evolutia urbanistica si arhitecturala a zonei invecinate terenului din Arad, Bdul Gen. V. Milea nr. 16A – studiu istorico urbanistic de fundamentare PUD" proiect SC ANGHEL PROIECT SRL ARAD, pr. nr 1110/SIU din 22/02/2007
2. CF. nr. 11100 Arad topo nr. 8244 / 1393 / 7639 / a.2.2.b; a.2.2.3 / cad. 8057
3. Schitei de unificare si reparcelare din mai 2006 (proiect SC Tempo SRL n. 111/2006) avizata la cadstru nr 5592din24/05/2006, in urma careia lotul de la nr 16 a fost impartit in 3 loturi(16,16A,16B)
4. Ridicarea topo inregistrata la cadastru nr.11785 din 26/10/2006
5. Studiul Geotehnic nr. 91/2007 al Atelier A SRL Arad



INVENTAR DE COORDONATE			
NR. PCT.	X	Y	DISTANTA(m)
16			
7	526436.058	216352.422	24.038
5	526453.644	216368.810	16.706
3a	526465.048	216356.666	24.456
4	526447.110	216340.043	16.595
7			
s = 403.11 mp			

INVENTAR DE COORDONATE			
NR. PCT.	X	Y	DISTANTA(m)
16A			
7	526436.058	216352.422	12.066
20	526444.885	216360.648	16.270
8	526434.049	216372.785	12.082
9	526425.505	216364.243	15.846
7			
s = 193.71 mp			

INVENTAR DE COORDONATE			
NR. PCT.	X	Y	DISTANTA(m)
16B			
8	526434.049	216372.785	16.270
20	526444.885	216360.648	11.972
5	526453.644	216368.810	16.673
3	526442.231	216380.964	11.569
8			
s = 193.77 mp			

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITELE INCINTEI LOTURILOR 16;16A;16B
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA (P+M)
- LOCUINTE
- PRESTARI SERVICII AMENAJATE LA PARTERUL LOCUINTELOR
- DOTARI
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CAROSABIL
- PLAFORMA CAROSABILA PROPUSA
- TROTUARE
- TROTUARE INTERIOARE PROPUSE
- PLANTATIE PEISAGERA PROPUSA
- ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE MENTINUTE

DISTANTA DINTRE CLADIRI realizata in perioada interbelica, PRELUATA in PROPUNEREA facuta

EXECUTANT :

Planşa a fost întocmită pe baza ridicării topo puse la dispoziție, și conform solicitărilor beneficiarei Payer Natalia

Beneficiara: PAYER NATALIA, CNP 2770707020031
 proprietara terenului intravilan viran din Arad, Bdul V. Milea nr.16A, de 194mp,
 înscris în CF nr.11100 Arad nr topo 8244/1393/7639/a.2.2.b.a.2.3/2cad8057,
 posesoare CI seria AR nr.105144, eliberată de Pol. Arad la 01/03/2002,

Contractul nr.1110 din 10 octombrie 2006

Proiect nr. 1110

Faza: PUD

Arh

Planşa numărul: 02Arh

©2007 S.C. ANGHEL PROIECT S.R.L. ARAD, Bdul. Gen. V. Milea nr.38
 înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din Arad nr. J02/05/1996
 cod fiscal 8908567

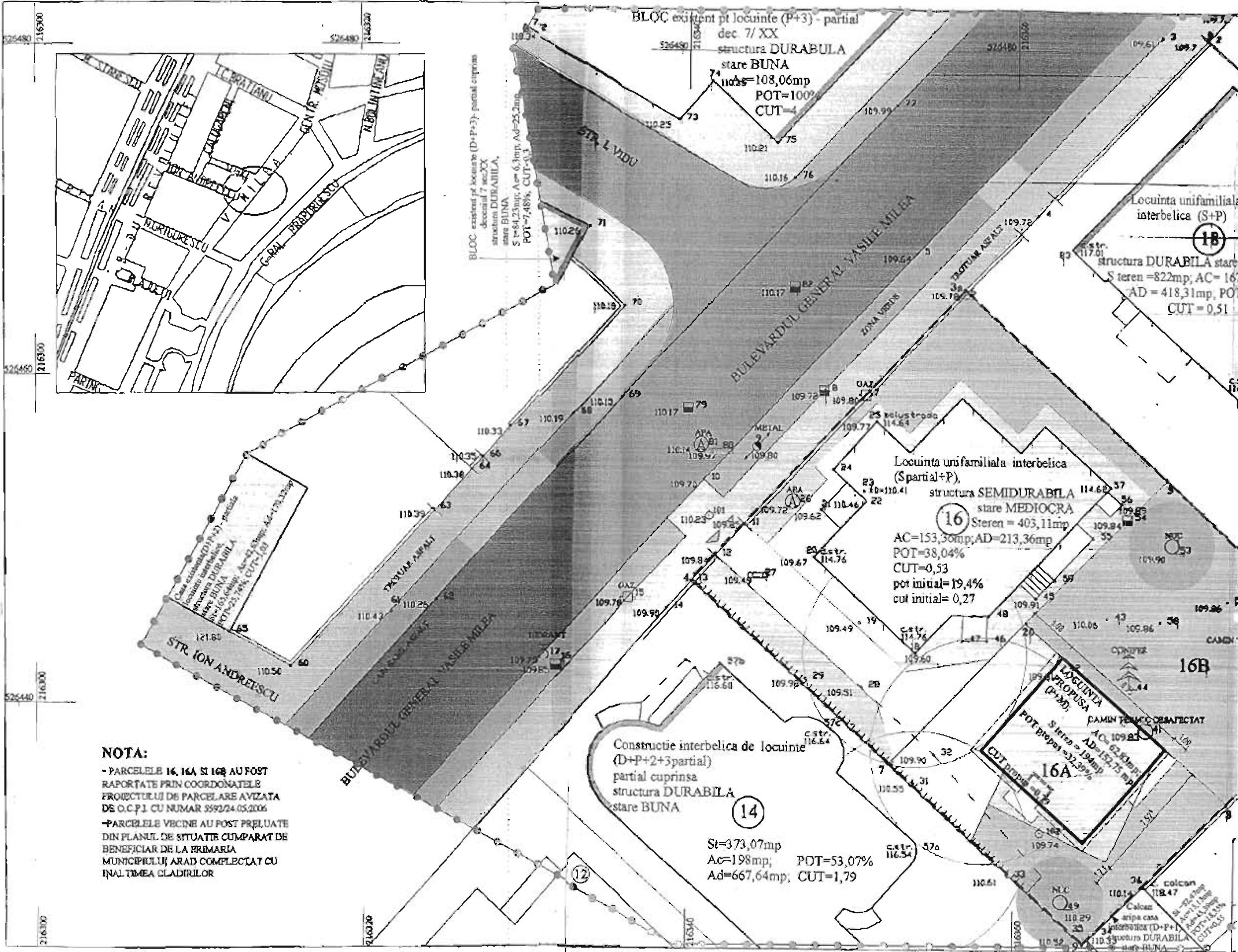
PROIECTAT: arh. Emil Danut F. Anghel

DESENAT: arh. Emil Danut F. Anghel

SCARA: 1:200

20/02/2007

PLANSĂ 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE



BLOC existent pt locuinte (P+3) - partial
dec. 7/XX
structura DURABILA
stare BUNA
S_{teren} = 108,06mp
POT = 100%
CUT = 4

BLOC existent pt locuinte (D+P+3) - partial cuprinsa
dec. 7/XX
structura DURABILA
stare BUNA
S_{teren} = 84,23mp; A_{ter} = 6,3mp; Ad = 25,2mp
POT = 7,48%; CUT = 0,3

Locuinta unifamiliala
interbelica (S+P)
18
structura DURABILA stare
S_{teren} = 822mp; AC = 167
AD = 418,31mp; POT
CUT = 0,51

Locuinta unifamiliala interbelica
(S+partial+P),
16
structura SEMIDURABILA
stare MEDIOCRA
S_{teren} = 403,11mp
AC = 153,30mp; AD = 213,36mp
POT = 38,04%
CUT = 0,53
pot initial = 19,4%
cut initial = 0,27

Constructie interbelica de locuinte
(D+P+2+3partial)
14
partial cuprinsa
structura DURABILA
stare BUNA
S_{teren} = 373,07mp
Ac = 198mp; POT = 53,07%
Ad = 667,64mp; CUT = 1,79

LOCUINTA
PROPUISA
(P+2D)
16A
CAMIN PE M.C. DEBATECTAT
S_{teren} = 199mp
AC = 62,83mp
AD = 154,75mp
POT propus = 31,39%
CUT propus = 0,7

NOTA:
- PARCELELE 16, 16A SI 16B AU FOST
RAPORTATE PRIN COORDONATELE
PROIECTULUI DE PARCELARE AVIZATA
DE O.C.P.I. CU NUMAR 3592/24.05.2006
- PARCELELE VICINE AU FOST PRELUATE
DIN PLANUL DE SITUATIE CUMPARAT DE
BENEFICIAR DE LA PRIMARIA
MUNICIPALULUI ARAD COMPLECTAT CU
INALTIMEA CLADIRILOR