

Hr. 213 din 23.06.2009

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –Mansardare locuință și reconstruire parțială garaj, beneficiar Ciubotaru Cristinel, str. Badea Cărțan nr.61, proiect nr. 01/2009, elaborat de către Biroul Individual de Arhitectură arh. Cornelia Tudor.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 24298 din 16.06. 2009 ;

-raportul nr. ad. 24298 din 16.06.2009 al Arhitectului Șef - Serviciul construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Mansardare locuință și reconstruire parțială garaj, beneficiar Ciubotaru Cristinel, str. Badea Cărțan nr. 61, proiect nr. 01/2009 elaborat de către Biroul Individual de Arhitectură arh. Cornelia Tudor.

- rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad.

-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. alin. (5) lit „c” și art. 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare ,adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. 33 din 22.05.2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului, care face parte integrantă din prezenta hotărâre,

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Mansardare locuință și reconstruire parțială garaj, beneficiar Ciubotaru Cristinel, str. Badea Cărțan nr.61, Proiect nr. 01 /2009, elaborat de către Biroul Individual de Arhitectură arh. Cornelia Tudor, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea o valabilitate de 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 24298/Ao/ 16.06.2009.

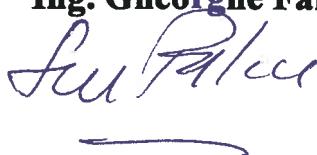
EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –Mansardare locuință și reconstruire garaj , beneficiar Ciubotaru Cristinel, Str. Badea Cărțan nr.61, proiect nr. 01 /2009, elaborat de Birou Individual de Arhitectură .

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2383/22.08.2008, au fost îndeplinite , precum și solicitarea beneficiarului privind elaborarea unei construcții cu caracter de locuință uni familială, propusă a fi realizată 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 - Mansardare locuință și reconstruire parțială garaj , beneficiar Ciubotaru Cristinel , str. Badea Cărțan nr.61, proiect nr. 01/2009, elaborat de către Birou Individual de Arhitectură .

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
SERVICIUL CONSTRUCȚII-URBANISM

Nr. 24298/Ao/ 16.06. 2009

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Mansardare locuință și reconstruire parțială garaj .

Beneficiar, Ciubotaru Cristinel,

Adresa, str .Badea Cărțan nr.61.

Proiectant, Birou Individual de Arhitectură.

Specialist cu drept de semnătură RUR. Arh . Cornelia – Silvia Tudor.

Proiect nr. 27/2008.

Proiectantul a depus documentația PUD - Mansardare locuință și reconstruire parțială garaj , înregistrată la Primăria Municipiului ARAD cu nr.24298 /24.04.2009.

Documentația PUD depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 2383/22.08.2008, 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. 2383/22.08.2008, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr.1301 /19.01.2009, pe terenul

care face obiectul prezentei documentații , care are o suprafață de 173,00 mp, se propune mansardarea locuinței și reconstruire parțială garaj.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, strada Badea Cărțan nr.61, și este delimitat astfel,

N - str. Badea Cărțan,
E - str. Badea Cărțan nr.59 ,
S - str. Bărsei nr.40,
V – str. Bărsei nr.63,

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice .

- Regimul economic,
Folosința actuală – teren cu construcții,
Se solicită - Mansardare locuință și reconstruire parțială garaj.

- Regimul tehnic,

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

POT maxim 75 % , CUT maxim 2,25, pentru terenurile de până la 250,0 mp se aplică H.C.L.M nr.219/24.11.1998 , regimul maxim de înălțime P+2 , înălțimea construcției la coamă este de maxim 7,00 m .

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,
Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

POT existent	76,21%	POT propus	77.10%
CUT	0,76	CUT	1,15

Se propune mansardarea locuinței și reconstruire parțială 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 existentă în incintă.
- 2- Instalațiile electrice se vor racorda la rețeaua electrică existentă în incintă.
- 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 .

Dumitru Petrescu/2ex/Dumitru Petrescu

C. REFERITOR AVIZE.

Cererea a fost discutată în ședința Comisiei de Acord Unic și nu a fost solicitat nici un aviz .

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.

Având în vedere că s-a respectat C.U. NR.2383 /2008, se propune spre aprobare documentația prezentată.

ARHITECT ȘEF


Arh. Radu Drăgan

ȘEF SERVICIU


Ing. Mirela Szasz



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
CORNELIA- SILVIA TUDOR CIF: 202955763

Bd. V. Milea nr. 3. ARAD 310131
Tel.fax: 0357- 428927 Mob.: 0728-045891

ctr.nr. 01/2009 PUD-

MANSARDARE LOCUINTA si
reconstruire partiala garaj
str. BADEA CARTAN nr.61

Plan Urbanistic de Detaliu; parte scrisă
parte desenată

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

• Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: MANSARDARE LOCUINTA si reconstruire partiala garaj
str. BADEA CARTAN nr.61 Arad
- Număr contract: 01/2009
- Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu (PUD)
- Beneficiar: **CIUBOTARU CRISTINEL**
- Proiectant: **Birou Individual de Arhitectură**
CORNELIA-SILVIA TUDOR

• Obiectul lucrării

Documentația PUD

MANSARDARE LOCUINTA (constructie parter) si reconstruire partiala garaj
str. BADEA CARTAN nr.61 Arad

- Certificatul de Urbanism **C.U.** nr. **48812/22.08.2009** elib de catre Primaria Arad
- Tema- program enunțată de beneficiarul prezentei documentații și perfectată împreună cu elaboratorul PAC imobil, prin documentatia ce este in curs de elaborare si pusa la dispozitie in vederea intocmirii p.u.d.

Prevederile Temei:

Teren in intindere de 173m.p. – proprietate privata – Ciubotaru Cristinel si sotia

Actualmente exista pe teren constructii cu functiunea de locuinta unifamiliala (parter) si o constructie cu acces de la frontul strazii - folosinta de garaj, ce nu asigura prin gabarit in mod corect functiunea de garaj; accesul in spatiul locuintei se face din curtea imobilului. dispunerea constructiilor in teren este perimetrata, la limita proprietatii- calcanele constructiilor existente dispuse catre proprietatile vecine constituind mezuina intre proprietati (pe trei laturi, latura a patra fiind frontul stradal).

Se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic a posibilitatilor de

- MANSARDARE (partiala – catul estic)a LOCUINTEI - constructie parter- in vederea cresterii suprafetei locuibile necesara familiei .si
- reconstruirea partiala garajului (amplasat in zona vestica a lotului) cu marirea deschiderii lui cu cca.0.60m inspre curte –pentru asigurarea functionalitatii

Datele de tema furnizate au fost insotite de REFERATUL GEOTEHNIC intocmit de catre s.c. REAL GEOTEHNIC s.r.l. - ing. geolog POTRA CORNELIU

Prin interventiile solicitate se urmareste cresterea confortului locuintei unifamiliale.refunctionalizarea si utilizarea potentialului constructiilor existente si

realizarea unei arhitecturi de calitate si expresive. in concordanta cu functiunea si folosind materiale noi pentru completarile volumelor. finisajelor si invelitorii.

Echiparea edilitară a constructiilor: pentru rezolvarea alimentării cu apă potabilă. canalizare ape uzate menajere. ape meteorice, alimentare cu gaze naturale și energie electrică se vor folosi bransamentele existente la rețelele de utilitate publica stradale str. Badea CARTAN.

INCADRAREA ÎN ZONĂ

1.1. Documentații - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General aprobat al Mun. Arad. fiind situate **U.T.R. nr. 7**, conform P.U.G.- SUBZONA sub interdicție temporară de construire / ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente (pusă la dispoziție de către beneficiar)
- REFERATUL GEOTEHNIC întocmit de către s.c. REAL GEOTEHNIC s.r.l. - ing. geolog POTRA CORNELIU

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI P.U.D.:

MANSARDARE (parțială – catul estic) a LOCUINTEI - construcție parter- în vederea creșterii suprafeței locuibile necesară familiei și reconstruirea parțială garajului (amplasat în zona vestică a lotului) cu mărirea deschiderii lui cu cca.0.60m înspre curte –pentru asigurarea funcționalității , asigurându-se creșterea confortului locuinței unifamiliale.refuncționalizarea și utilizarea potențialului construcțiilor existente și realizarea unei arhitecturi de calitate și expresive. în concordanță cu funcțiunea și folosind materiale noi pentru completarile volumelor. finisajelor și invelitorii.

PREZENTA DOCUMENTAȚIE P.U.D. se întocmește în vederea ridicării interdicției temporare de construire stabilite prin p.u.g./ U.T.R.7, ținând cont de :

- regimul maxim de înălțime : P+2+M prestabilit prin R.L.U.pt. UTR7
- coroborarea datelor notificate la pct.3 al certificatului de urbanism (regimul tehnic) cu derogările admise prin OUG 27/27.08.2009 – aparută după emiterea C.U. nr. 48812/22.08.2009/ în valabilitate -baza prezentei documentații - art32 (1) și (5)
- actualmente (situația existentă):
 - ❖ $Acd=Ac : 131.85mp; P.O.T.=76.2\% ; C.U.T.= 0,76$
 - ❖ conform HCLM219/1998(C.U.): $P.O.T.=75\% ; C.U.T.= 0.95$
- conform OUG 27/27.08.2009. C.U.T.poate crește cu până la 20% , o singură dată prin documentații de urbanism ce notifică derogări de la documentații urbanistice aprobate, pentru zone ale unei UTR. ASTFEL ÎNCĂT pentru parcela notificată prin extrasul CF nr.1301/ nr.top 1705- str Badea Cartan nr.61 se poate realiza un CUT MAXIM de 1.15. respectiv $Acd= 198.95mp$

Prescripțiile și reglementările prevăzute pentru amplasamentul în studiu respectă documentațiile de urbanism elaborate anterior. în ceea ce privește:

- compatibilitatea funcțiilor în zonă
- conformarea arhitecturală a construcțiilor propuse
- indicatorul urbanistic CUT.
- aliniamentul față de domeniul public
- indicatori urbanistici referitori la amenajarea spațiului verde în cadrul parcelei
- posibilitatea amenajării de parcare/garare în cadrul parcelei
- prefigurarea - în limitele asigurării funcționării și stabilității construcțiilor-a indicatorului urbanistic POT la valori apropiate de POT existent

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se află în zona de capăt a străzii Badea Cartan, în apropierea intersecției aflate către vest cu strada Barsei având o poziție înscrisă în frontul străzii, ceea ce asigură existența acceselor (autoturism- în garaj și locații, pentru spațiile destinate locuinței) din str. Badea Cartan.

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul notificat în C.F. Arad nr.1301/nr.top 1705- str Badea Cartan nr.61 este intravilan și are construcții.

- o suprafață totală de 173m.p.
- următoarele vecinătăți:
 - o la Nord- str. Badea Cartan
 - o la sud- proprietatea din str. Barsei nr.40 – teren liber de construcții (S=201mp)
 - o la est- proprietatea din str. Badea Cartan nr.59, respectiv str. Barsei nr.38 – clădire parter, ce prezintă calcan, alipit de calcanul construcției existente (P) pe terenul în studiu
 - o la vest: construcție locuința P str. Badea Cartan 63, ce prezintă calcan, alipit de calcanul construcției existente (P) pe terenul în studiu

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ÎN PROPRIETATEA STUDIATĂ

LIMITA DE PROPRIETATE- str. BADEA CARTAN nr.61 Arad MANSARDARE LOCUINȚA și reconstruire parțială garaj	EXISTENT	
	SUPRA FATA (mp)	%din total Zona STUDIATA
CONSTRUCTII locuința și anexe	131.85	76.21
TEREN CURTE NEAMENAJATA	41.15	23.79
SPATII VERZI AMENAJATE inclusiv dale ecologice înierbate (50% din suprafața totală dalată) • din care min 6.00mp suprafața liberă plantată: 2mp/persoană	0.00	0.00
total suprafața în PROPRIETATE	173.00	100.00

Indicatori urbanistici:

P.O.T. existent= 76,2%

C.U.T. existent= 0,762

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Amplasamentul studiat se află în cartierul Dragasani, într-o zonă caracteristică prin existența loturilor destinate locuințelor mici și foarte mici (sub media zonelor învecinate), cu densitate a construcțiilor peste media cartierelor învecinate, terenurile fiind în cea mai mare parte ocupate de construcții. Zona se caracterizează din punct de vedere urbanistic prin țesut urban format și consolidat în secolul XX, în regim de înălțime P, P+1, în care prezintă clădirile P~P+1 de arhitectură interbelică și postbelică pentru locuințe este marcantă. În anii 50`70 ai secolului XX, în zonă s-au construit locuințe unifamiliale acestea fiind ușor retrase față de traseele carosabile, la aliniament stradal: există trotuare amenajate, în lățime de cca. 1.20~1.50m și spații verzi de aliniament stradal, cu lățimi de 0.60~1m plantate cu arbori, arbuști și plantații joase. La nivelul acoperisurilor, clădirile sunt acoperite cu șarpante și învelitoare din țiglă; în majoritate. Construcțiile existente pe amplasamentul în studiu, sunt amplasate perimetral pe lot, cu fațade la aliniamentul trotuarului, fără expresie arhitecturală remarcabilă a celor două fațade participante la frontul străzii. Acoperirea este cu șarpanta și învelitoare din țiglă, cu fronton asimetric ce mășchează acoperisul la construcția destinată locuinței- principale; finisaje exterioare obișnuite pe baza de tencuie și zugrăveli exterioare, caracteristice anilor`60~80: din punct de vedere a echipării edilitare, în zonă există rețele și instalații pentru toate serviciile comunitare ale municipiului, fiind asigurate inclusiv colectarea deșeurilor menajere și parcarile de-a lungul carosabilului, pentru locuitorii din zonă și vizitatori.

• **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

• parcela notificată și construcțiile existente prin extrasul CF nr.1301/nr.top 1705- str Badea Cartan nr.61 sunt proprietate particulară a d-lui Ciubotaru Cristinel și soției

• (situația existentă):

❖ $A_{cd}=A_c$: 131.85mp: P.O.T.=76.2% : C.U.T.= 0,76

❖ Steren:173mp.

• **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

GEOMORFOLOGIC terenul este plan . având stabilitatea generală a terenului asigurată .

GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice , depresiune formată prin scufundarea unui masiv cristalin –hercinic .

Fundamentul depresiunii Panonice . este alcătuit din formațiuni cristalino-eruptive , iar peste acestea s-au depus formațiunile sarmatiene . panonice și cuaternare .

Cuaternarul în Depresiunea Panonică , are o grosime de 250 m , începând de la suprafață , fiind alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificatia încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape .

Formațiunile care apar în zona amplasamentului sunt de vârstă cuaternar –holocen superior , reprezentate prin pietrisuri și nisipuri , iar local prin argile , prafuri argiloase , argile nisipoase .

Argilele cuaternare cafenii , pe alocuri prafos nisipoase au compoziția mineralogică constituită din : illit =25-29 % . caolin 22-26 % . montmorillonit =17-21 % , clorit =8-10 % , feldspati =2-3 % , $CaCO_3$ =5-9 %.

Compoziția chimică medie pe zăcăminte este : SiO_2 =64.1 % . Fe_2O_3 =6.7 % . Al_2O_3 =14.4 % , CaO =2.14 % . MgO =1.1 % . Na_2O =1.13 % . K_2O =1.27 % . $CaCO_3$ =1.8 % .

HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situează în localitatea Arad , fiind aflat la distanță medie de râul Mureș , iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zona , a nivelului apelor râului Mureș și totodată și de cantitățile de ape pierdute din rețelele subterane ce transportă aceste ape .

CONFORM MACROZONARII SEISMICE după Normativ P100-1/2006 , localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică careia pentru $IMR=100$ ani îi corespunde : $a_g=0,16$ cm/s² și $T_c=0,7$ sec.

ADANCIMEA de îngheț-dezghet a zonei (STAT 6054-77) este de 0,80 m .

STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren anexat prezentului studiu geotehnic) și un sondaj .

Forajul F1 . umplutura are grosimea de 0.80 m . după care până la adâncimea de 3.60 m urmează un nisip prafos plastic tare cu pietris , iar până la baza forajului s-a interceptat un nisip cu pietris

APA SUBTERANA

Apa a fost interceptată în forajul efectuat (luna ianuarie 2009) la adâncimea de -2,50 m față de cota teren natural .

Nivelul panzei freatice este influențat de nivelul râului Mureș și de cantitățile de precipitații cazute în zona .

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratăată la capitolul 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fisele forajelor .

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare , se desprind următoarele aspecte mai importante :

Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru D_f indicată și $b=1,00$ m este $P_{conv}=210$ Kpa

- **Echiparea edilitară existentă**

- **Alimentare cu apă potabilă**

Prin servicii comunitare pe amplasament și în zonele limitrofe există rețele de alimentare cu apă potabilă, operator de sistem fiind Compania de Apă Arad. Corpul de clădire existent pe teren este racordat la rețelele de distribuție a apei potabile

- **Stingere incendiu**

Serviciul se realizează din rețeaua de distribuție a apei, amplasată stradal, prin hidranți subterani

- **Canalizare**

- **Canalizare menajeră; Canalizare meteorică**

Prin servicii comunitare pe amplasament și în zonele limitrofe există rețele de canalizare menajeră și canalizare a apelor meteorice, operator de sistem fiind Compania de Apă Arad. Corpul de clădire existent pe teren este racordat la rețelele de colectare ape uzate menajere și ape meteorice.

- **Alimentare cu energie electrică și telefonizare**

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor/ construcțiilor de pe amplasament și zona se asigură din rețelele de distribuție- joasă tensiune existente stradal. De-a lungul stazilor există sistem de iluminat public.

Clădirea existentă și întreaga zonă se găsesc în aria de desfășurare a serviciilor de telefonie fixă Romtelecom, și toate serviciile de telefonie mobilă

- **Alimentare cu gaze naturale**

Prin servicii comunitare pe amplasament și în zonele limitrofe există rețele de furnizare a gazului natural către consumatori, operator de sistem fiind E-on gaz. Corpul de clădire existent pe teren este racordat la rețelele de distribuție gaze natural, joasă presiune.

- **Alimentare cu energie termică**

sisteme de centrale proprii pe gaz natural sau combustibil solid, încălzire individuală a încăperilor cu sobe pe combustibil solid

Gestionarea deșeurilor

În cadrul municipiului există serviciul public de salubritate- colectare gunoasă menajeră arondat Mun. Arad, la deponia ecologică. Baza este sortarea și reciclarea. Proprietarii dispun de serviciul de colectare a gunoșului prin contracte.

3. REGLEMENTĂRI

- **Obiectivele noi solicitate prin tema program**

- **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (accese pietonale și auto.)**

Conform temei program pe terenul proprietate studiat, în întindere de 173m.p -, prin solicitările temei s-a propus

- **MANSARDARE (parțială – catul estic)a LOCUINTEI - construcție parter- în vederea creșterii suprafeței locuibile necesară familiei și reconstruirea parțială garajului (amplasat în zona vestică a lotului) cu mărirea deschiderii lui cu cca.0,60m înspre curte –pentru asigurarea funcționalității , asigurându-se**

creșterea confortului locuinței unifamiliale.refuncționalizarea și utilizarea potențialului construcțiilor existente și realizarea unei arhitecturi de calitate și expresive, în concordanță cu funcțiunea și folosind materiale noi pentru completările volumelor, finisajelor și învelitorii.

ca și propunerea amenajării curții ce se formează prin remodelarea incintei prin dăruire integrală cu Jale Ecologice, ce permit interbarea pt min 50% din suprafața, asigurându-se astfel necesarul suprafeței de spațiu verde , din care minim 2m/locuitor suprafețe plantate

prin amenajarea propusă mai sus se asigură și minimul de spațiu de parcare în garajul existent și redimensional pentru a deveni funcțional- în limitele suprafeței parcelei, cu acces din curte și strada

- accesul și utilizarea terenului și se asigură din curtea imobilului, asigurându-se la împrejmuirea saires cu Bădea Cartan vecinilor proximali

- **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Din punct de vedere urbanistic construcțiile în regim de înălțime

- P+mansarda: locuința PROPUȘĂ
- P- ANEXE

Formează un ansamblu, ce se dorește a fi realizat uniar din punct de vedere a expresiei arhitecturale.

Prin propunerile materializate în planșele prezentului p.u.d., se respectă:

- PUG municipiu Arad aprobat;

PREZENTA DOCUMENTAȚIE P.U.D. se întocmește în vederea ridicării interdicției temporare de construire stabilite prin p.u.g./ U.T.R.7. ținând cont de :

- regimul maxim de înălțime : P+2+M prestabilit prin R.L.U.pt. UTR7
- coroborarea datelor notificate la pct.3 al certificatului de urbanism (regimul tehnic) cu derogările admise prin OUG 27/27.08.2009 – aparuta după emiterea C.U. nr. 48812/22.08.2009/ în valabilitate -baza prezentei documentații - art32 (1) și (5)
 - *actualmente (situația existentă):*
 - ❖ $Ac_d=Ac : 131.85mp : P.O.T.=76.2\% : C.U.T.= 0.76$
 - ❖ *conform HCLM219/1998(C.U.): P.O.T.=75 % : C.U.T.= 0.95*
- conform OUG 27/27.08.2009, C.U.T.poate crește cu până la 20% . o singură dată prin documentații de urbanism ce notifică derogări de la documentații urbanistice aprobate, pentru zone ale unei UTR. ASTFEL INCAT pentru parcela notificată prin extrasul CF nr.1301/ nr.top 1705- str Bădea Cartan nr.61 se poate realiza un CUT MAXIM de 1.15. respectiv $Ac_d= 198.95mp$

Prescripțiile și reglementările prevăzute pentru amplasamentul în studiu respectă documentațiile de urbanism elaborate anterior, în ceea ce privește:

- compatibilitatea funcțiilor în zonă
- conformarea arhitecturală a construcțiilor propuse
- indicatorul urbanistic CUT.
- aliniamentul față de domeniul public
- indicatori urbanistici referitori la amenajarea spațiului verde în cadrul parcelei
- posibilitatea amenajării de parcare/garare în cadrul parcelei
- prefigurarea - în limitele asigurării funcționării și stabilității construcțiilor-a indicatorului urbanistic POT la valori apropiate de POT existent

BILANT TERITORIAL - MODUL SI GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI

LIMITA DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRA FATA (mp)	%din total Zona STUDIATA	SUPRA FATA (mp)	%din total Zona STUDIATA
MANSARDARE LOCUINȚA și reconstruire parțială garaj str. BADEA CARTAN nr.61 Arad				
CONSTRUCTII locuința și anexe	131.85	76.21	136.80	79.08
TEREN CURTE NEAMENAJATA	41.15	23.79	0.00	0.00
SPATII VERZI AMENAJATE inclusiv dale ecologice înierbate (50% din suprafața totală dalată) <i>din care min 6.00mp</i> <i>suprafața liberă plantată: 2mp/persoană</i>	0.00	0.00	36.20	20.92
total suprafața în PROPRIETATE	173.00	100.00	173.00	100.00

Indicatori urbanistici:

P.O.T. PROPUȘ = 77.1%: C.U.T. PROPUȘ = 1.15 Regim de înălțime propus:P+M

se vor pastra amplasamentele constructiilor in interiorul parcelei, dispunerea perimetrala de-a lungul mezuinelor catre parcelele invecinate descrise la pct.2; in situatia consolidarilor nu se vor depasi limitele parcelei in proprietate.

- ✶ Echiparea edilitară propusă : se preiau bransamentele descrise la cap .. Situatia existenta"

- PROBLEME DE PROTECȚIA MEDIULUI

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei

Așa cum reiese din studiul topografic, precum și din cel geotehnic, terenul studiat este plan.

Soluția prezentată se integrează cadrului natural local ce ține de prezența:

- aerului
- apei
- solului
- așezării umane : zona centrala a municipiului Arad

Cadrul natural al zonei, pe o rază mai extinsă (1 km), este definit de:

- țesutul urban existent

Intervenția propusă nu va afecta vecinătățile.

- ✶ Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Odată cu realizarea ansamblului, zona se va reabilita din punct de vedere ecologic și al diminuării poluării:

- diminuarea poluării- reducerea pulberilor de pământ ce se pot acumula prin gospodărire in interiorul parcelei ineficienta datorita lipsei amenajarilor cu spații verzi . dalaje ecologice, intretinerea spatiilor verzi de aliniament, precum si a sistemelor eficiente de colectare a apelor meteorice

- ✶ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spațiile verzi existente pot fi considerate cele aferente strazilor din imediata apropiere. însă acestea nu sunt suficiente pe amplasament. Prin amenajarea ansamblului acestea vor fi reamenajate corespunzător. Acestea li se adaugă spațiile verzi al curții, amenajate cu dale ecologice ce permit inierbarea a min.50% din suprafata din incintă.

Ansamblul propus nu are o scară mare de intervenție.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE
POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planului cu privire, în special la:

a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Prezentul plan creează un cadru pentru proiecte și activități viitoare prin:

- natura amplasamentului- zona construita cu echipare edilitara completa la nivel urban.
- natura de funcționare și scara viitorului ansamblu nu va afecta vecinătățile, ci va crea premisele unei bune organizări a condițiilor de viață din această parte a localității, totodată luand in considerare teritoriul din care intreaga zona face parte. Resursele deja existente in vecinatate si pe amplasament, fac din investitia de față o dezvoltare intemeiată și firească inițiativei private, posibila in limitele de constrangere impuse prin certificatul de urbanism.

b. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Propunerile PUD MANSARDARE LOCUINTA si reconstruire partiala garaj str. BADEA CARTAN nr.61 Arad - sunt în concordanță cu PUG Municipiu Arad aprobat și în curs de reactualizare. Din punct de vedere al Protecției Mediului se respectă următoarele:

- Viabilizarea terenului in concordanță cu noua utilizare
- utilizarea rațională a terenului
- raportarea scării de intervenție la cea a zonei in care exista amplasamentul
- organizarea zonei studiate va avea impact pe PLAN LOCAL, fără intervenții asupra teritoriului.

c. Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Dezvoltare durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-ășezări umane, deci și cu respectarea specificului zonei.

Ansamblul propus se încadrează în tendințe urbanistice și arhitecturale specifice pentru municipiul Arad cu derulare pentru ultimii 15 de ani. Prin proiectele de execuție și autorizare a lucrărilor de construire, se va pune accentul pe integrarea urbanistică într-un mod corect a ansamblului și pe rezolvarea problemelor de mediu, în timpul execuției și în funcționare.

d. Probleme de mediu relevante pentru p.u.d.

Pentru protecția mediului sunt relevante aspectele legate de:

- Asigurarea de utilități necesare confortului vital la nivel urban, rezolvate prin racordarea la rețelele existente în zona: de apă potabilă existentă, rețea de canalizare menajeră comunitară, branșarea la rețeaua de gaze naturale și racordarea la rețeaua de energie electric și serviciile comunitare pe care le ofera municipiul Arad: colectarea deșeurilor prin societăți agrementate.

e. Relevanța P.U.D. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu, soluțiile integrate ale prezentului P.U.D. se referă la:

- soluții pe termen scurt și mediu, în vederea asigurării unui confort al locuirii la nivel zonal urban
- modalitatea deja implementată la nivel local cu privire la gestionarea deșeurilor
- creșterea suprafețelor destinate plantărilor – prin amenajări și tehnologii peisagere a incintei
- asigurarea unui garaj, amplasat adiacent locuirii.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor
- b. Natura cumulativă a efectelor
- c. Natura transfrontieră a efectelor
- d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de ex. datorită accidentelor)
- e. Mărimea și spațialitatea efectelor
- f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat
- g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Datorită programului urbanistic, se preconizează că ANSAMBLUL studiat prin p.u.d. **MANSARDARE LOCUINTA si reconstruire partiala garaj str. BADEA CARTAN nr.61 Arad** nu va crea efecte asupra mediului înconjurător/ aport scăzut de producerea a efectelor asupra mediului, în comparație cu situația actuală (zonă actualmente cu caracter urban, echipată integral cu dotări tehnico-edilitare).

"PLAN URBANISTIC DE DETALIU –", prin activitățile pe care le propune nu va crea efecte asupra mediului de natură transfrontieră, obiective de patrimoniu cultural sau natural, risc pentru sănătatea umană, și nu afectează nici un segment al populației. Impactul generat va fi strict local și nu va depăși cadrul legal privind normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

4. CONCLUZII

Elaboratorul PUD apreciază tema program pe baza căreia s-au aprofundat soluțiile urbanistice ca fiind realiste, cu referințe spațiale și temporare bine structurate.

În urma aprobării prezentei documentații P.U.D., beneficiarul va întocmi proiecte pentru asigurarea construirii clădirii, prevăzute a fi realizate unitar din punct de vedere volumetric și arhitectural.

Intocmit:

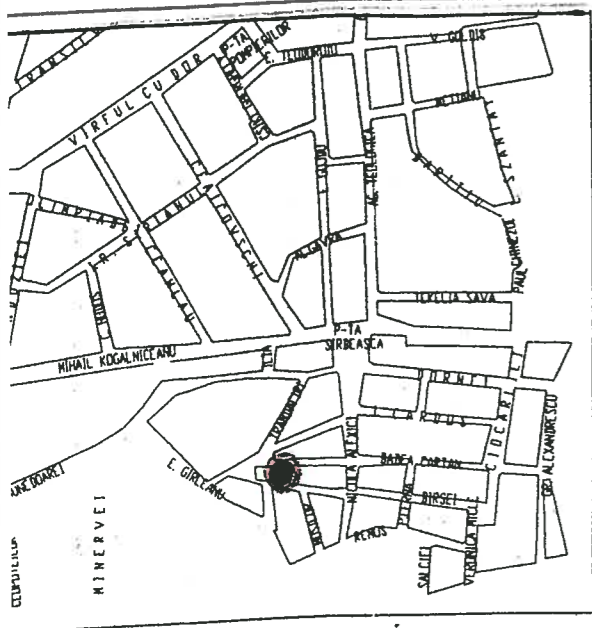
Sef. Pr. arh. CORNELIA SILVIA TUDOR



PLAN URBANISTIC de DETALIU

MANSARDARE LOCUINTA si reconstruire partiala garaj Arad str. BADEA CARTAN nr.61

02. REGLEMENTARI URBANISTICE sc.1:250



LEGENDA



LIMITA ZONEI STUDIATE/limita parcela

obiectul studiului

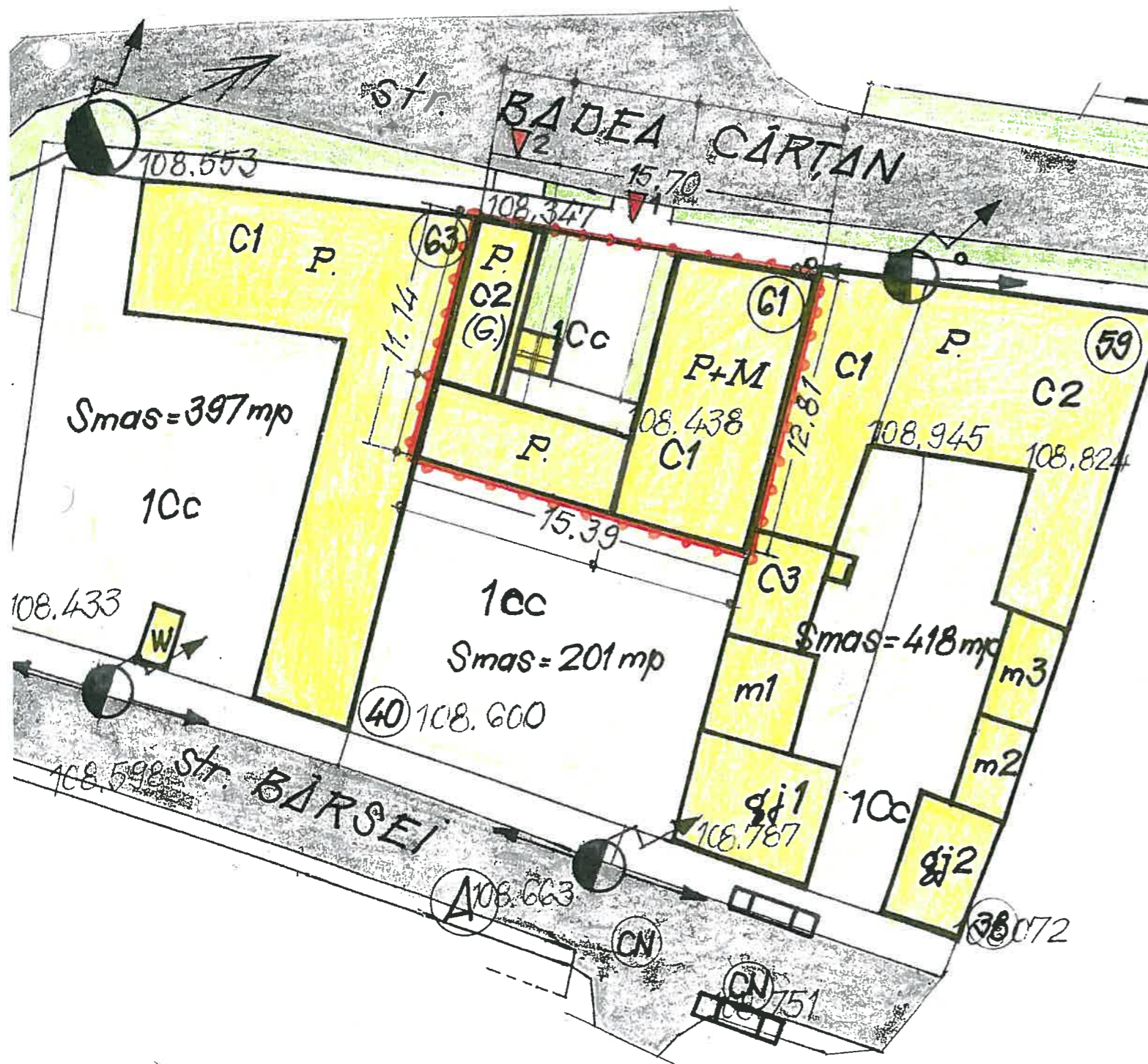
constructii- PROPUNERI:locuinta P+M / anexe P

carosabil existent - strazi

trotoare existente

spatii verzi

accese



P.U.D. LIMITA DE PROPRIETATE MANSARDARE LOCUINTA si reconstruire partiala garaj str. BADEA CARTAN nr.61 Arad	EXISTENT		PROPUS/PROPUS	
	SUPRA FATA (mp)	%din total Zona STUDIATA	SUPRA FATA (mp)	%din total Zona STUDIATA
CONSTRUCTII locuinta si anexe	131.85	76.21	136.80	79.08
TEREN CURTE NEAMENAJATA	41.15	23.79	0.00	0.00
SPATII VERZI AMENAJATE inclusiv dale ecologice inierbate (50% din suprafata totala dalata) din care min 6.00mp suprafata libera plantata: 2mp/persoana	0.00	0.00	36.20	20.92
total suprafata in PROPRIETATE	173.00	100.00	173.00	100.00

S.teren (extras C.F. 1301)=173MP; p.o.t. PROPUS: 77,1%; C.U.T. PROPUS:1,15

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ CORNELIA-SILVIA TUDOR CIF: 202955763 Bd. V. Milea nr. 3. ARAD 310131 Tel./fax 0357- 428927 Mob.: 0728-045891	CIUBOTARU CRISTINEL			Pr. nr. 01/2009
	MANSARDARE LOCUINTA si reconstruire partiala garaj			
Manager proiect	Arh. C. TUDOR	sc.1:250	str. BADEA CARTAN nr.61	Arad
Autor	Arh. C. TUDOR			
Proiectat	Arh. C. TUDOR	febr.2009	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Redactat	Arh. C. TUDOR			P.U.D.
				02