



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.197
din 25 iulie 2011**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”,
pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, beneficiari Bunescu Sorin Marius
și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010 elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.31693 din 25.05.2011;
- raportul nr.ad.31693 din 24.05.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, beneficiari Bunescu Sorin Marius și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010, elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L.;
- rapoartele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (18 prezenți din totalul de 23);
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,
- 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 Zonal, indicativ G.M. 009 – 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.alin.(5), lit.”c” și alin.(5) lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.15 din 15.05.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, CF nr. 304823 cu nr.top. 490, beneficiari Bunescu Sorin Marius și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010 elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L., conform anexei 2, 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 beneficiar, Inspectoratul Școlar Județean Arad, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bruno BIRINGER

SECRETAR
Lilioara STEPANESCU

MEMORIU DE ARHITECTURA SI URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARIII

- Denumirea lucrarii : "PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – partea de arhitectura-
pentru construirea unei casei unifamiliale (P+1) pe terenul
intravilan cu casa din Arad, Str. Marasesti nr.16"
- Contract nr. : 1502 din 18ianuarie2010
- Proiect nr.: 1502/PUD-Arh
- Faza: PUD – arh
- Proiectant: S.C. Anghel Proiect S.R.L. Arad prin arh.Emil Danut F.Anghel
- Beneficiari: Bunescu Sorin Marius si Bunescu Carmen
- Data ealborarii: 20 aprilie 2010

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Proiectul este intocmit la soliciatrea beneficiarilor

1.2.1 Obținerea documentatiei partii de arhitectură si urbanism din cadrul documentatiei Planului Urbanistic de Detaliu solocitat prin Certificatul de Urbanism nr. 2240 din 16.12.2009 in vederea definirii conditiilor urbanistice pentru construirii unei case unifamiliale (P+1) in spatiul liber al parcelei cu casa din Arad, Str. Marasesti nr.16.

1.2.2. Stabilirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii celorlalte părți 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. Utilizarea rationala a terenului aflat intr-o zona importanta a orasului in corelate cu functiunile urbanistice prevazute in PUG-ul aprobat.

1.2.5. Satisfacerea cerintelor beneficiarilor in acord cu vecinătățile, in vederea determinării conditiilor optime de amplasare si incadrare armonioasă a viitoarei case unifamiliale (P+1) in zona din care face parte amplasamentul apartinand "Ansamblului Urban Arad" conform Listei Monumentelor si Siturilor in vigoare.

2. INCADRAREA IN ZONA

Lotul de teren cu casa din Str. Marasesti nr.16, apartine Zonei Centrale a Aradului, fiind amplasat in cvartalul delimita de strazile: Marasesti (la V), Octavian Goga (la S), George Cosbuc (la E) si Vicentiu Babes (la N). Acest cavartal este situat in apropierea segmentului sudic al Bulevardului Revolutiei, centrat de Teatrul "Ioan Slavici".

Zona studiata reprezentand vecinatatile terenului cu casa din Str. Marasesti nr.16 cuprinde o suprafata de teren de 8160 mp care este reprezentata in plansele PUD-ulu. Ea a fost edificata la sfarsitul secolului al XIX-lea si inceputul secolului al XX-lea, in arhitectura acelor acelor ani motiv pentru a fost inscrisa in "Ansamblul urban Arad", protejat al monumentelor Aradului.

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

La vest: Str. Marasesti

La est: Str. George Cosbuc

La sud: Str. Octavian Goga

La nord: Str. Vicentiu Babes

Zona studiata in prezenta documentate este delimitata astfel:

La vest: casele (partial cuprinse) nr 17,19,21, 23, 25 din str. Marasesti si nr 1 din str. Bela Bartok

La sud: laturile loturile cu case din str. Marasesti de la numerele 14, 12, si partial de la nr 10

La est: partial laturile loturilor cu case din str. Octavian Goga nr. 16/18

La nord: Inspectoratului Judetean al Politiei de Frontiera Arad (partial) din Str. Marasesti nr 18-20

Pentru edificare vezi plansa 1 si documentarul fotografic de la pag 26 - 30

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Pentru amplasarea viitoarei case unifamiliale (P+1) pe lotul cu casa din Str. Marasesti nr.16 in suprafata de 776mp, s-a cerut si s-a obtinut certificatul de urbanism nr. 2240 din 16.12.2009 prin care se precizeaza ca **amplasamentul se incadreaza in temeiul reglementarilor Planului Urbanistic General conform PUG aprobat prin Hotararea Consiliului Local Arad nr. 142 din 2005 in UTR nr. 4.**

La capitolul **Unitatii Teritoriale de Referinta nr 4 (UTR. 4) din Regulamentul Planului Urbanistic General** aprobat din care face parte imobilul din Str. Marasesti nr 16 se specifica citam:

"Art.4. Utilizari permise:

- (Alin. 2) - Se va autoriza constructia de **cladirilor de locuit** (sublinierile ne apartin)

Art.5. Utilizari permise cu conditii:

- (Alin 1.) – In zona cu interdictii temporare (din care face parte imobilul din Str. Marasesti nr.16) se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.) cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.

- (Alin 2.) – Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul Ministerului Culturii

- (Alin 3.) - Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes declarate si delimitate prin hotarare a Consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M. L.P.A.T.

Art.6. Interdictii temporare

- Interdictia temporara de constructie pana la elaborarea de P.U.D sau P.U.Z., in zona cuprinsa intre str. Simion Balint, str. G. Cosbuc, str. O. Goga si str. Marasesti.

Art.15. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta:

- (Alin 1.) – distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. ...

- (Alin 3.) – distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela se admite sa fie egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

Art.16. Accesele carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei

- (Alin 1.) – se va asigura accesul carosabil direct intre parcela si drumul public

- (Alin 2.) – se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Pentru curtile interioare inchise se asigura numai accese pentru forte (personalul) de interventie prin treceri pietonale de minimum 1,50m latime si 1,90 m inaltime.

Art. 22. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii a caldirilor invecinate si a caracterului zonei. Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate.

Regimul de inaltime : P, P+1, P+2, P+2+M

Art. 25. Parcaje

- (Alin 8.) – Constructii de locuinte: - vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:
- un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

Art. 26. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate
In functie de destinatia si capacitatea constructiei.

- (Alin 4.) – Constructii de locuinte: - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire dar nu mai putin de 2mp/locuitor

NOTA:

In situatii speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D. – uri, P.U.Z. – uri sau alte studii de specialitate. “

3. SITUATIA EXISTENTA

Referitor la amplasament, imobilul din str. Marasesti nr 16, in **certificatul de urbanism nr. 2240 din 16.12.2009** obtinut de beneficiari se specifica la:

Cap. 1. Regimul juridic ca :

- “ Imobil situat in intravilanul Municipiului Arad – **proprietate privata**”
- “ Imobil **inclus in ansamblul urban** al Municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2182/2005 al Ministerului Culturii si Cultelor peivind aprobarea Listei monumentelor istorice.”

Cap. 2 Regimul economic ca:

- “Actualmente curte cu constructii”
- “Se solicita construire locuinta unifamiliala P+1”

Cap. 3 Regimul tehnic ca:

- “ Imobil situat in UTR nr. 4 conform PUG aprobat”
- “ Subzona rezidentiala cu interdictie temporara de construire”
- “Regim maxim de inaltime **P+2E+M, CUT maxim = 0,95**”.
- “Se vor asigura pe parcela locuri de parcare/garare”
- „Se vor amenaja spatii verzi si plantate“

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii.

In zona studiata pentru amplasamentul din strada Marasesti nr 16 sunt cuprinse portiuni din 2 strazi publice:

- **Str. Marasesti** – incadrata **dublu sens** cu 4 benzi de circulatie (cate 2 benzi pentru fiecare directie) + 2 trotuare pe ambele laturi preparate de carosabile cu spatii verzi . Pe fiecare sens de circulatie prima banda este ocupata de masini parcate.
- **Str. Bela Bartok** incadrata **dublu sens** – 2 benzi de circulatie + 2 trotuare pe ambele laturi preparate de carosabil cu spatii verzi.

Pozitionarea strazii Marasesti - intre Str. Andrei Saguna si Bdul Revolutiei, diagonal intre Piata Spitalului si Pietele Avram Iancu si Catedralei spre care se conecteaza prin str. Episcopiei - ii confera terenului cu casa de la nr 16 legaturi si accesibilitate foarte buna in toate directiile.

In incinta lotului de la nr 16, accesibilitatea este asigurata prin gangul de acces carosabil si pietonal al casei D+P existente.

3.2. Suprafata ocupata, limite , vecinatati

Terenul intravilan cu casa (D+P) din str. Marasesti nr. 16 in suprafata de 772mp (conform topo), aflat in proprietatea beneficiarilor este situat in centrul Aradului, in zona de protectie a monumentelor.

Dupa cum se vede in ridicarea topo inregistrata la cadastru cu nr 8140 in 04.02.2010, lotul in cauza are forma neregulata a unui poliedru alungit cca 4 laturi orientat in lungul axei E – V, avand astfel: latura aliniamentului stradal orientata vest are lungimea de 13,45ml, latura nordica dintre punctele 1 si 5 are o lungime de 70,01 ml; latura scurta estica dintre punctele 5 si 7 are lungimea de 9,74ml, iar latura sudica dintre punctele 7 si 13 are lungimea de 70,09ml. Pe toate miezuinele sunt calcane, exceptad latura estica intre punctele topo 6 si 7 unde pe o lungime de 2,84ml exista un gard inalt de caramida (3,2ml).

Terenul este plat dovedit de cotele topo de la strada de 108,74NMN, comparativ cele ale trotuarului 108,88NMN si cotele din interior de 108,80NMN, 108,71NMN, 108,65NMN, 108,59NMN, 108,91NMN, s.a.m.d.

Casa existenta D+P, ocupa tot frontul stradal la fel ca si constructiile invecinate, este de tip insiruit cu accesele pietonal si carosabil realizezate prin gang. Casa a fost construita de la inceputul secolului trecut. Constructia imbina elemente de arhitectura neoclasică cu eclectice inscriindu-se intr-o tipologie frecvent intalnita in oras, judet, regiune. In curte exista 2 anexe din lemn de tip “sopron” realizate spontan in ultimii 20 de ani de proprietarii anteriori.

Pe o parte insemnata din terenul de la nr 16 au existat pana la sfarsitul lunii iunie 2009, **cocini cu anexe** construite abuziv la inceputul anilor 50 ai secolului trecut. Conform pozitionarii din "Plan de situatie scara 1:500" intocmit de expertul tehnic Csurovski Andrei, pus la dispozitie de beneficiari, ele erau amplasate in spatiul cuprins intre punctele topo 3 – 5 – 7 – 11.

Unitatea militara din acea perioada, a inceputului anilor 50, situata la numerele 18-20, s-a extins arbitrar in terenul de la nr 16 construindu-si pe o parte din el cocini cu anexe aferente insumnd o arie construita de **240mp**(64+62+17+27+31+37=240mp).Atunci, in acele vremuri, 413mp, adica 53,63% din terenul de la nr 16 au fost convertiti in teren destinat cresterii porcilor.Astfel, intr-o zona rezidentiala importanta, timp de cca 60 de ani in plin centrul Aradului au existat 413mp de teren destinati cresterii porcilor, in timp ce doar 357mp de teren au ramas locuirii, pentru casa existenta D+P(195mp) si anexele ei(21mp).A rezultat astfel un procent de ocupare al terenului, **POT impus =216mp/357mpx100 = 60,50%**.

Beneficiarii, au obtinut in acest anul trecut prin hotarare judecatoreasca definitiva terenul de 413 mp dezlipit abuziv acum cca 60 de ani. Ei doresc, acum, sa beneficieze cu adevarat de imobilul aflat in proprietatea lor prin construirea unei locuinte unifamiliale P+1, noi, moderne, conforme cu aspiratiile lor, fara sa demoleze casa existenta, pe care vor s-o mentina in forma si aspectul ei. In acest scop si-au propus sa-si construiasca noua locuinta P+1 in interiorul lotului, pe locul fostelor cocini dezafectate.

Indicii urbanistici existenti ai zonei studiate sunt:

ADRESA		TEREN		TIP PR	CORP DE BAZĂ				ANEXE								POT _{ex}	CUT _{ex}	OBS.	
					CATURI		ARII		anexe		garaje		magazii		ct	wc		%		
STRADA	Nr.	NR.CAD	TEREN mp.		Regim de înălțime	Nr ca tu ri	A.c.	A.d.	A.c.	A.d.	A.c.	A.d.	A.c.	A.d.	A. d.	A. c.	A. d.	Ac/St*100	Ad/St	
PUD - Str. MARASESTI nr.16																		existent		
Str.Marasessti	10 *	100187	441	P	S+P; P	2	328	426									74,38	0,97	partial *	
Str.Marasessti	12114	100185	2286	P	P; S+P; P+1; P	2	1275	2326	1	1			24	24		2	2	56,96	1,03	
Str.Marasessti	16	100184	772	P	S+P	2	195	323	21	21							27,98	0,45		
Str.Marasessti	18120	100165	1120	S	P+1; P; P	2	922	1290	85	85							89,91	1,23	partial *	
Str.Marasessti	17 *	103308	165	P	S+P	2	165	307									100,00	1,86	partial *	
Str.Marasessti	19 *	103307	99	P	S+P+2	4	99	396									100,00	4,00	partial *	
Str.Marasessti	21 *	103306	150	P	S+P	2	150	287									100,00	1,91	partial *	

8

Str.Marasesti	23*	103305	152	P	S+P+1	3	152	429												100,00	2,82	partial*
Str.Marasesti	25*	102534	117	P	P+2	3	77	308												65,81	2,63	partial*
carosabil			1413	DP	-	-	0	0												0,00	0,00	
trotuare			437	DP	-	-	0	0												0,00	0,00	
zona verde			539	DP	-	-	0	0												0,00	0,00	
Str.B.Bartok	1*	103304	47	P	P	1	47	47												100	1,00	partial*
Str.O.Goga	16/18*	100183	422	P	S+P+1; P	3	210	460	30	30	14	14								60,19	1,19	partial*
TOTAL			8160				3620	6599	137	137	14	14	24	24	0	0	2	2	46,53	0,83		

Unde la TIP PR: P =teren proprietate particulara; S =teren proprietate de stat; DP =teren aflat in domeniu public

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren liber

Zona studiata are de 8160 mp si cuprinde :

AC existenta in zona studiata = 3797mp (3620+137+14+24+2)

AD existenta in zona studiata = 6776 mp (6599+137+14+24+2)

TERENUL LIBER al loturilor zonei studiate = 1974mp (8160 – 2389 – 3797) reprezentand 24,19% din din terenul zonei studiate. Terenul liber contine ZONA VERDE la lotul 16 = 53 mp de gradina amenajata

DOMENIUL PUBLIC al zonei studiate = 2389mp (1413+437+539) reprezinta 29,28% din terenul zonei studiate zona contine ZONA VERDE = 539 mp

TOTAL TEREN LIBER in zona studiata = 4363 mp (reprezinta 53,47%)

POT existent in zona studiata = 46,53%

CUT existent in zona studiata = 0,83

Datele din tabelul subcapitolului anterior cuprind si indicii urbanistici ai loturile din str. Marasesti numerele 12/14 si 16 a caror suprafate sunt cuprinse integral in zona studiata.

In cele ce urmeaza vom face analiza indicilor urbanistici ai acestor loturi - 12/14 si 16 - considerate reprezentative din punct de vedere urbanistic pentru zona studiata si chir pentru cvartalul din care fac parte, astfel :

- Pentru lotul din Str. Marasesti nr 12/14 :

la suprafata de teren = 2286mp avem:

AC existent (conform topo) (1275+1+24+2)	1302	mp	Teren liber neconstruit existent (conform topo)	984	mp
---	------	----	--	-----	----

POT existent (conform topo)	56,96	%			
CUT existent (conform topo)	1,03	%			

Terenul liber neconstruit reprezinta 43,04%

Analiza releva ca lotul din str. Marasesti nr. 12/ 14 are:

POT-ul maxim existent in zona studiata = **56,96%**

CUT –ul maxim existent in zona studiata = **1,03**

- Pentru lotul din Str. Marasesti nr 16

in suprafata de teren = **772mp** conform topo (**776mp** conform CF) avem:

AC existent (conform topo) casa (195mp) + anexe(21mp)	216	mp	Teren liber neconstruit (conform topo)	556	mp
POT existent (conform topo)	27,98	%			
CUT existent (conform topo)	0,45				

Terenul liber neconstruit reprezinta 72,02%

Analiza releva ca lotul din str. Marasesti nr. 16 are:

POT-ul minim existent in zona studiata = **27,98%**

CUT –ul minim existent in zona studiata = **0,45**

Trebuie sa precizam ca pana recent, in iunie 2009, lotul din str. Marasesti nr 16 avea alti indici urbanistici conform tabelului de mai jos:

AC existent in iunie 2009 casa (195mp) + anexe(21mp) + cocini(240mp)	456	mp	Teren liber neconstruit in iunie 2009	316	mp
POT existent iunie 2009	59,07	%			
CUT existent iunie 2009	0,75				

Terenul liber neconstruit reprezinta 40,93%

Pana recent, in iunie 2009, lotul din str. Marasesti nr 16 detinea procentul de ocupare al terenului mai mare (POT lot 16 iunie 2009 = **59,07%**) decat cel al lotului din str Marasesti nr 12/14, care reprezinta procentul de ocupare maxim actual din zona studiata (POT maxim actual in zona studiata = **56,96%**).

Concluzie:

Terenul din str. Marasesti nr 16 din punct de vedere urbanistic reprezinta doua extreme deoarece:

- Pana in iunie 2009 – timp de cca 60 ani – detinea **POT-ul = 59,07%** mai mare dect POT-ul maxim actual al zonei studiate , iar

• Actualmente – din iunie 2009 pana in prezent (de 11 luni) are **POT-ul = 27,98%** minim pentru zona studiata.

Este evident ca niciuna din cele doua situatii cu POT-ul maxim sau POT-ul minin nu caracterizeaza urbanistic si arhitectural zona studiata.

Revenind la zona studiata putem face o analiza pe tipuri de functiuni urbane astfel:

BILANT TERITORIAL EXISTENT IN LIMITA ZONEI STUDIASTE:

Locuinte pe lot	2096	mp	25,69	%
Locuinte pe lot cu parter partial destinat unor spatii comerciale	2555	mp	31,31	%
Institutii publice	1231	mp	13,73	%
Strazi si trotuare	1850	mp	22,67	%
Spatii verzi amenajate	539	mp	6,6	%
TOTAL teritoriul aferent zonei studiate	8160	mp	100	%

Loturi avand locuinte cu parter comercial: Marasesti: 12/14, 23, 25,

3.4. Caracterul zonei din care face parte terenul cu casa din str. Marasesti nr 16:

Zona invecinata lotului de teren pentru care este elaborata aceasta documentatie, asa cum exista ea in prezent, a fost edificata la sfarsitul secolului al XIX-lea si inceputul secolului al XX-lea, in arhitectura specifica acelor acelor ani – eclecticism si secesion.

Constructiile invecinate au unu, doua si chiar trei nivele - P, D+P, P+1, S+P+1 si rar P+2.

In vecinatate lotului cu casa din Str. Marasesti nr 16 nu sunt imobile inscrise pe “Lista Monumentelor Municipiului Arad”, iar casele invecinate chiar daca fiecare in parte nu poat fi considerate monumente, ele impreuna constituie un areal adicent centrului, tipic pentru Aradul acelei perioade – sfarsitul secolului al XIX-lea si inceputul secolului al XX-lea -, motiv pentru care zona invecinata apasamentului a fost inscrisa si ea ca si altele, in “Ansamblul urban Arad”, protejat al monumentelor Aradului.

O caracteristica importanta a acestor constructii, care este specifica nu numai Aradului, ci oricaror centre orasenesti, este data de faptul ca **forma si dimensiunile lor actuale sunt rezultatul unor etape succesive de constructie incepand de la frontul stradal catre interiorul loturilor.**

Edificarile succesive relizate in timp pe fiecare lot de teren in parte reflecta importanta terenurilor din zone orasenesi centrale si **modul eficient de ocupare** a lor.

In morfologia urbana a zonei se disting etapele aditionale de constructie, astfel ca in timp, gardurile mezuinelor au fost inlocuite treptat de calcanele constructiilor adugate celor edificate anterior. In acest fel au fost realizate calcane cu diferite inaltimi in locul gardurilor si pe miezuinele lotului de la nr 16.

3.5. Destinatia cladirilor :

Majoritatea constructiilor din zona studiata au destinatia de locuinte, au fost construite in acest scop si sunt folosite in majoritatea lor ca locuinte. Tipologia lor poate fi incadrata in 4 categorii:

- case unifamiliale pe lot cu anexe
- constructii de locuinte colective pe lot cu anexele aferente
- constructii de locuinte colective pe lot avand parterele de la strada destinate comertului, sau prestarilor de servicii, ponderea acestora este mica in raport cu locuintele care sunt dominante.
- Si categorie distincta data de constructiile din stra Marasesti nr 18/20 care au avut si au destinatie speciala – in prezent adapostind Inspectoratul Judetean al Politiei de Frontiera.

3.6. Tipul de proprietate a terenurilor :

Dupa tipul de proprietate terenurile din zona studiata se incadreaza in urmatoarele 3 categorii:

- terenuri **proprietate privata** apartinand persoanelor fizice si juridice:
str.Marasesti nr: 10,12/14,16,17,19,21,25; str. Bela Bartok nr:1; str. Octavian Goga nr 16/18
- terenuri **proprietate de stat**:
str. Marasesti nr. 18/20 - Inspectoratul Judetean al Politiei de Frontiera
- terenuri apartinand **domeniului public** :
portiuni din strazile: Marasesti si Bela Bartok

Suprafetele ocupate de aceste si ponderea lor in zona studiata sunt date in tabelul de mai jos :

Teren proprietate privata apartinand persoanelor fizice si juridice	4651	57 %
Teren proprietate de stat	1120	13,73 %
Domeniu public format din carosabil si trotuare	1850	22,67 %
Domeniul public format din zone verzi amenajate	539	6,6 %
Total teren zona studiata	8160	100 %

3.7.Concluziile studiului geotehnic privind: parametrii seismici caracteristici zonei, conditiile de fundare, si adancimea apei subterane

Pentru a determina conditiile de fundare beneficiarii au comandat si au realizat “Documentatie geotehnica la amplasament str. Marasesti nr.16, Arad” nr 1372/2009 din decembrie 2009 intocmita de S.C. PRO GEOTEST S.R.L. prin ing. Cotor Ilie din care citam :

3.1. Inainte de inceperea lucrarilor de teren, in conformitate cu normativul NP074/2007, s-a procedat la stabilirea categoriei geotehnice, dupd cum urmeaza:

Factorii avuti in vedere	incadrarea	puncte
1. Conditii de teren	Teren mediu	3
2. Apa subterana	Fara epuismenete	1
3. Clasa de importanta a constructiilor	normala	3
4. Vecinatati	Risc moderat	3
5. Seismicitate	$A_g = 0,16g$; $T_c = 0,70sec.$	1
riscul geotehnic	moderat	11

3.2 Din tabelul de mai sus rezulta ca lucrarea in ansamblul ei se incadreaza **in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic mediu.**

3.3 Lucrarile de investigare geotehnica aterenului de fundare s-au facut acestei categorii si au pus in evidenta o stratificatie a terenului uniforma atat pe verticala cat si pe orizontala pe suprafete restranse in zona si este alcatuita strict pe amplasamentul cercetat din:

- umpluturi neconsolidate – recente
- un strat coeziv cu grosime de 1,3 – 1,5m, alcatuit dintr-o argila cafenie, plastic fartoasa, care se transforma treptat in argila cafenie-galbuie plastic consistenta si care face la nisipuri fine si mijlocii prafoase cafenii galbui la inceput apoi din ce in ce mai curate si rar pietris in masa spre baza stratului, saturate, afanate la indesarie medie.

3.5. Principalele caracteristici geotehnice ale stratului portant care formeaza terenul din zona activa, ..., iar mai jos se dau intervalele de variatie a valorilor acestora:

- umiditatea naturala..... $W = 22\%$
- ind de plasticitate..... $I_p = 30\% - 31\%$
- ind de condens..... $I_c = 0,90$
- greut vol..... $\gamma = 19,08 - 19,22KN/mc$
- porozitate..... $n = 40,28 - 40,72\%$
- ind porilor..... $e = 0,67 - 0,69$

- grada de sat..... $S_r = 0,87 - 0,89$

3.6. Valorile parametrilor geotehnici obtinuti in laborator pe probele recoltate din stratele active ale constructiilor variaza in limite stanse si caracterizeaza pamanturile argiloase ca bune de fundare, fapt confirmat si de comportatea buna in situ din apropiere, fundate corespunzator pe aceste strate.

3.7. Dezvelirile de fundatii au fost executate la cladirile vecine de la nr. 14 si nr 18 in locurile indicate in planul de situatie, pe care le-am gasit alcatuite si asezate la adncimi si pamanturi in conformitate cu detaliile de fundatii prezentate la partea grafica a documentatiei (vezi detalii de fundare)

4. Apa subterana

4.1. Nivelul apei subterane s-a interceptat in foraje in timpul saparii acestora la adncimi de 3,10ml in F1 respectiv 3,25ml in F2 si aramas stabilizat la aceliasi adancimi si a doua zi la o noua masurare. Apa subterana este cantonata de straturile de nisipuri.

4.2. Fata de cele constatate si tanand seama de stratificatia terenului si de evolutia in timp a nivelului apei freatice in zona, se apreciaza un nivel maxim al apei subterane in jurul adancimii de 2,00ml fata de cota actuala a terenului de pe amplasament. Apa subterana nu va afecta noile fundatii.

5. Concluzii si recomandari

5.1. Avand in vederecele constatate.....se recomanda alegerea uneia din urmatoarele variante de fundare:

VAR. I) Fundarea directa : se impune asezarea talpilor de funare la adncimea de 1,30ml fata de cota terenului actual de pe amplasament , sau in cote afsolute la cota 107,35 NMN in zona forajului F2, respectiv la 1,50ml sau in cote absolute la cota 107,00 NMN in zona forajuluiF1,

5.3. Presiunea conventionala de baza a terenului de fundare se va considera pentru $B = 1,00m$ si adancimea de de 2,00 fata de CTN, la incercari in gruparea fundamentala P_{conv} , barat egal cu 270Kpa

VAR. II) fundarea directa pe o perna de balast de Mures cate va avea fata inferioara asezata pe stratul I de ragila cafenie plastic vartoasa, incepand de la adncimea de 1,30ml respectiv 1,50ml, sau in cote absolute la cota 107,35NMN, respectiv 107,00NMN, dupa indepartarea umpluturilor,...

5.5. Presiunea conventionala de baza a terenului se va considera pentru $B = 0,50m$ si adancimea ce rezulta fata de CTS, la incercariin gruparea fundamentala $P_{conv} = 240Kpa$.

5.8. *P100-1/2006* inadreaza amplasamentul in cauza inte-o zona cu seismica careia ii corespundeun coef de protectie antiseismica $\gamma = 1,0$, o ag = 0,16g, respectiv $T_c = 0,70$ sec.

3.8. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)

STRADA nr	INALTIMEA	STRUCTURA	STAREA	Cuprindere
Str.Marasesti nr 10	S+P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	Partiala
	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	Partiala
Str.Marasesti nr 12/14	P	SEMIDURABILA	BUNA	
	S+P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	
	P+1	DURABILA	BUNA	
	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	
	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	
	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	
	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA / REA	
Str.Marasesti nr 16	D+P	DURABILA	BUNA	Partiala
Str.Marasesti nr 18/20	P+1	DURABILA	BUNA	Partiala
	P	SEMIDURABILA	BUNA	
	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	Partiala
	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	Partiala
Str.Marasesti nr 17	P	SEMIDURABILA	BUNA	Partiala
Str.Marasesti nr 19	P+2	DURABILA	BUNA	Partiala
Str.Marasesti nr 21	P	SEMIDURABILA	BUNA	Partiala
Str.Marasesti nr 23	S+P+1	DURABILA	MEDIOCRA	Partiala
Str.Marasesti nr 25	P + 2	DURABILA	MEDIOCRA	Partiala
Str.B.Bartok nr 1	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	Partiala
Str.O.Goga ne 16/18	P	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	Partiala
	S+P+1	SEMIDURABILA	MEDIOCRA	Partiala

Unde:

Structura DURABILA = zidarie de caramida cu plansee din beton

Structura SEMIDURABILA = zidarie de caramida cu plansee din lemn

Culorilor indica: Negru = locuintele;

Rosu = parterele comerciale sau cu prestari servicii;

Visiniu = institutiile publice.

Cu privire la amplasamentul din str. Marasesti nr 16 facem urmatoarele precizari:

Pe o parte insemnata din terenul de la nr 16 au existat pana la sfarsitul lunii iunie 2009, **cocini cu anexe** construite abuziv la inceputul anilor 50 ai secolului trecut. Conform pozitionarii din "Plan de situatie scara 1:500" intocmit de expertul tehnic Csurovski Andrei, pus la dispozitie de beneficiari, ele erau amplasate in spatiul cuprins intre punctele topo 3 – 5 – 7 – 11.

Unitatea militara din acea perioada, a inceputului anilor 50, situata la numerele 18-20, s-a extins arbitrar in terenul de la nr 16 construindu-si pe o parte din el cocini cu anexe aferente insumnd o arie construita de **240mp**(64+62+17+27+31+37=240mp).Atunci, in acele vremuri, 413mp, adica 53,63% din terenul de la nr 16 au fost convertiti in teren destinat cresterii porcilor.Astfel, intr-o zona rezidentiala importanta, timp de cca 60 de ani in plin centrul Aradului au existat 413mp de teren destinati cresterii porcilor, in timp ce doar 357mp de teren au ramas locuirii, pentru casa existenta D+P(195mp) si anexele ei(21mp).A rezultat astfel un procent de ocupare al terenului, **POT impus** = $216\text{mp}/357\text{mp} \times 100 = 60,50\%$.

Beneficiarii, au obtinut in 2008 prin hotarare judecatoreasca definitiva terenul de 413 mp dezlipit abuziv acum cca 60 de ani astfel ca in prezent terenul intregit are 772mp.

3.9.Echiparea edilitara :

Zona studiata face parte din zona centrala a orasului si detine toata infrastructura de care dispune Aradul la ora actuala. Zona studiata si implicit lotul de la nr 16 sunt racordate la reseaua edilitara a orasului. Caracteristicile retelelor edilitare si a drumurilor vor fi dezvoltate de proiectantii de specialitate a domeniilor respective.

4. REGLEMENTARI

4.7.Obiectivele noi solicitate prin tema program

Beneficiarii, au obtinut in 2008 prin hotarare judecatoreasca definitiva terenul de 413 mp dezlipit abuziv acum cca 60 de ani. Ei doresc, acum, sa beneficieze cu adevarat de imobilul aflat in proprietatea lor prin construirea unei locuinte unifamiliale P+1, noi, moderne, conforme cu aspiratiile lor, fara sa demoleze casa existenta, pe care vor s-o mentina in forma si aspectul ei. In acest scop si-au propus sa-si construiasca noua locuinta P+1 in interiorul lotului, pe locul fostelor cocini.

4.8.Functionarea, amplasarea si conformarea constructiei

Functionea solicita prin tema de benediciarii este specifica unei locuinte de tip casa pe lot.

Casa (P+1) propusa, conform solicitarilor beneficiariei, are urmatoarele caracteristici si functiuni :

PARTER				
Living + sufragerie	57,41	mp	Al parter casa P+1 propusa	78,51 mp
Dormitor matrimonial	21,1	mp		
Dressing	4,53	mp		

Bucatarie	23,61 mp			
Camara	0,94 mp			
Baia mare	8,57 mp			
wc	1,91 mp			
Magazie unelte de gradinarit	1,85 mp			
Spalatorie	2,23 mp			
A u parter casa P+1 propusa	122,15 mp			
ETAJ				
Camera de zi etaj	40,51 mp	Al etaj casa P+1 propusa	40,51 mp	
Dormitor	23 mp			
Dressing etaj	7,63 mp			
Baie etaj	7,63 mp			
wc etaj	2,09 mp			
A u etaj casa P+1 propusa	80,86 mp			
AC parter casa P+1 propusa	171 mp			
A l parter casa P+1 propusa	78,51 mp			
A u parter casa P+1 propusa	122,15 mp			
A c etaj casa P+1 propusa	128 mp			
A l etaj casa P+1 propusa	40,51 mp			
A u etaj casa P+1 propusa	80,86 mp			
AD casa P+1 propusa	299 mp			
AL casa P+1 propusa	119,02 mp			
AU casa P+1 propusa	203,01 mp			
S teren	772 mp	Conform masuratori topo		

Casa P+1 propusa este amplasata in partea de est a lotului, la distanta maxima posibila fata de casa D+P existenta, retrasa fata de calcanele miezuinelor sud, nord si est

Solutia de arhitectura propusa este in conformitate cu dorintele beneficiarilor corelate cu situl, cu orientarea optima si prevederile legislatiei in vigoare. In proiectare s-a pornit urbanistic de la relatia cu existentul, iar apoi arhitectural de la posibilitatile de insorire, urmarindu-se luminarea optima a tuturor camerelor.

Completarea - modernizarea existentului prin amplasarea constructiilor noi in interiorul loturilor cu pastrare constructiilor existente reprezinta o modalitatea oportuna de folosire fireasca a terenurilor prin care poate fie mentinut caracterul si aspectul strazii un criteriu esential de interventie in zonele protejate.

4.9. Capacitatea, suprafata desfasurata

Casa propusa sa fie realizata in interiorul lotului lotul de la nr.16 va fi destinata **unei familii de 5 persoane** avand: **AC = 171 mp**; **AL = 142,02mp**; **AU = 203,01mp** si **AD = 299mp**.

4.10. Principii de compozitie pt realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructii existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor, etc)

Casa P+1 propusa este amplasata in partea de est a lotului, la distanta maxima posibila fata de casa D+P existenta si retrasa fata de calcanele miezuinelor sud, nord si est astfel:

- paralel fata de miezuinele sud si nord cu cca 1,02ml masurat intre calcan si fata sistemului termoizolant de fatada in grosime de 8 cm aplicat pe zidarii – deci o distanta de cca 1,10 ml fata de zidariile de carmida cu goluri .

- fata de miezuina estica care prezinta o mare oblicitate, distantele casei propuse sunt variabile fiind cuprinse intre minim 1ml si maxim 5,17ml .

Conditile amplasamentului, un lot de forma alungita, progresiv ingustat spre est, marginit de calcane, raportate la construirea noului la distante de 1,00ml, 1,10ml impun realizare unui **plan de trasare in coordonate** pe baza caruia **intreaga geometrie a casei P+1 propuse sa poata fi trasata pe teren cu precizie** astfel ca viitoarele fundatii sa fie amplasate corect, distantat de cele existente, ale calcanelor invecinate, conform prevederilor proiectului de rezistenta si studiului geotehnic.

Conditile terenului si vecinatatilor au determinat propunerea unei volumetriei cu retrageri terasate care reprezinta solutia optima in conditiile date, solutia care asigura o lumina optima a constructiei, a terenului si vecinatatilor. Acoperirile propuse, partial terase si partial sarpane cu invelitaori de tigla cu pante de 30gr au determinat o constructie cu inaltimi obisnuite adaptate contextului. Solutia propusa integreaza constructie noua prin armonizarea ei cu cele existente, care sunt mentinute.

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

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

Accesele existente ale lotului 16 - prin gangul casei existente - sunt mentinute si modernizate prin propunere. Solutia propusa mentine si se asigura accesul pietonal , auto si pompieristic la incinta lotului, adogurand si 2 platforme de parcare pentru doua autoturisme.

Accesele in locuinta propusa sunt 3 :

1. Accesul principal la locuinta - se va face de pe latura vistica, din curtea propusa gradina
2. Accesul secundar la etaj si la terasa vest - se va face tot de pe latura vistica, din curte pe o scara
3. Accesul secundar in bucatarie, iar apoi in restul casei - se va face de pe latura estica.

Viitoarea casa P+1 propusa corespunde tuturor cerintelor care au fost formulate de beneficiari pe tot parcursul proiectarii astfel ca solutia urbanistica si arhitecturala data in prezenta documentatie reflecta toate optiunile lor.

Structura locuintei propuse va fi realizata in principal din cadre de BA cu plansee de BA, iar inchiderile exterioare vor fi realizate din zidarie de caramida cu goluri captusita la exterior (perimetral) cu sistem termoizolant de fatade cu polistiren de 8 cm grosime.

4.11. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Incinta lotului cu nr 16 cuprinde un imobil eclectic in stare buna care nu necesita in viitorul apropiat reparatii capitale.

Interventiile viitoare vor trebuie facute riguros, pe baza unor proiecte autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, inclusiv cea legata de protejarea monumentelor, folosindu-se materiale de acelasi tip sau similare puse in opera cu profesionalism.

4.12. Conditii de instituire a a regimului de zona protejata si conditiile impuse de aceasta

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 lastate la intamplare, la cheremul bunului plac, iar interventiile trebuie sa fie bazate pe prevederile legislatiei in vigoare, pe profesionalism si simtul masurii.

4.13. Solutii pt reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiul exterior al curtii propusa sa fie transformata in **gradina** va deveni liantul armonios dintre **traditional** si **modernul** propus.

In acest sens s-au propus **spatii verzi** si **terase** care sa deschida constructia propusa spre exterior, solutie prin care se contopesc confortul actual cu posibilitatile oferite de spatiul exterior al locuirii pe lot.

Din cei **385 mp de teren liber neconstruit** sunt propusi:

- **117 mp de spatii verzi** sub forma de **gradina** amenajata peisager;

- 94 mp de alei cu lespezi de piatra naturala "opus incerti";
- 50 mp de terasa amenajata ornamental;
- 58 mp rezervati pentru un eventual amplasament al unei viitoare piscine si
- 66mp de trotuare perimetrale si 2 locuri de parcare

4.14. Regimul de construire(alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Toate strazile zonei studiate si a vecinatatilor ei au fronturile strazilor ocupate de constructii aliniate de tip insiruit. Fiecare lot are o constructie aliniata pe toata lungimea frontului stradal de la care in timp s-au dezvoltat aditional in adancime alte constructii adugate.

Aceasta tipologie de dezvoltare plecand de la strada spre interiorul loturilor este specifica intregii zone Centrale a Aradului reflectand importanta terenurilor si modalitatea fireasca de utilizare a lor

Inaltimele casei P+1 propuse sunt obisnuite, avand cotele streasinilor cuprinse intre minin 5,21ml si maxim 7,065 ml fata de cota trotuarului, iar cotele coamelor sunt propuse la minim 8,845ml si la maxim 11,305 ml fata de la cota trotuarului.

In incinta lotului din str. Marasest nr 16 propunerea facuta duce la **AC incinta = 387mp** care raportati la S teren incinta = 772mp determina un **POT minim propus lot 16 = 50,13%**

Pentru zona studiata propunerea facuta pentru lotul din str. Marasesti nr 16 determina indicii dati in tabelul de mai jos:

ADRESA		TEREN		TIP PR	CORP DE BAZĂ				ANEXE								POT propus	CUT prop us	OBS.
					CATURI		ARII		anexe		garaje		magazii		ct	wc	%		
STRADA	Nr. poștal	NR.CAD.	S.TER EN mp.		Regim de înălțime	Nr. caturi	Ac.	A.d.	Ac.	A.d.	Ac.	A.d.	Ac.	A.d.	Ac.	A.d.	Ac/St*100	Ad/St	
PUD - Str. MARASESTI nr.16																			
Str.Marasesti	10 *	100187	441	P	S+P; P	2	328	426									74,38%	0,97	partial *
Str.Marasesti	12/14	100185	2286	P	P; S+P; P+1; P	2	1275	2326	1	1			24	24		2	56,96%	1,03	
Str.Marasesti	16	100184	772	P	S+P; P+1	2	366	622	21	21							50,13%	0,83	
Str.Marasesti	18/20	100165	1120	S	P+1; P; P	2	922	1290	85	85							89,91%	1,23	partial *
Str.Marasesti	17 *	103308	165	P	S+P	2	165	307									100,00%	1,86	partial *
Str.Marasesti	19 *	103307	99	P	S+P+2	4	99	396									100,00%	4,00	partial *

20

Str.Marasessti	21 *	103306	150	P	S+P	2	150	287										100,00%	1,91	partial *	
Str.Marasessti	2 3*	103305	152	P	S+P+1	3	152	429										100,00%	2,82	partial *	
Str.Marasessti	25 *	102534	117	P	P+2	3	77	308										65,81%	2,63	partial *	
carosabil			1413	DP	-	-												0,00%	0,00		
trotuare			437	DP	-	-												0,00%	0,00		
zona verde			539	DP	-	-												0,00%	0,00		
Str.B.Bartok	1 *	103304	47	P	-	1	47	47										100,00%	1,00	partial *	
Str.O.Goga	16118 *	100183	422	P	S+P+1; P	3	210	460	30	30	14	14						60,19%	1,19	partial *	
TOTAL			8160				3791	6898	137	137	14	14	24	24	0	0	2	2	48,63%	0,87	

Unde la TIP PR: P = teren proprietate particulara; S = teren proprietate de stat; DP = domeniu public

Propunerea facuta pentru lotul nr 16 determina in zona studiata :

AC in zona studiata = **3968mp** (3791+137+14+24+2)

AD in zona studiata = **7075mp** (6898+137+14+24+2)

TERENUL LIBER al loturilor zonei studiate = **1803mp** (8160 – 2389 – 3968) reprezentand 22,10% din terenul zonei studiate. Terenul liber va contine **ZONA VERDE** propusa la lotul 16 = **117 mp** de gradina (53mp existenti + 64mp nou propusi)

DOMENIUL PUBLIC al zonei studiate = **2389mp** (1413+437+539) reprezinta **29,28%** din terenul zonei studiate. zona contine **ZONA VERDE** = **539 mp**

TOTAL TEREN LIBER in zona studiata = **4192 mp** (reprezinta 51,37%)

POT in ansamblul zonei studiate = **48,63%**

CUT in ansamblul zonei studiate = **0,87**

Pentru lotul din str. Marasesti nr 16 indicii urbanistici din iunie 2009 si cei propusi acum in 2010 sunt dati in tabelul de mai jos:

AC existent iunie 2009 casa (195mp) + anexe(21mp) + cocini(240mp)	456	mp	Teren liber neconstruit iunie 2009	316	mp
POT existent iunie 2009	59,07	%			
CUT existent iunie 2009	0,75				
AC totala propusa Casa(195mp)+anexe(21mp)+casaP+1propusa(171mp)	387	mp	Teren liber neconstruit propus	385	mp
POT propus	50,13	%			

CUTpropus	0,83			
-----------	------	--	--	--

Terenul liber propus 49,87%

Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului, propusi, demonstreaza o **utilizare buna, rationala, a terenului, favorabila locuirii** prin rapoartelor de complementaritate care se vor realiza intre: **existent - gradina si gradina – propus.**

Aceste valori pentru procentul de ocupare al terenului - 50,13% - si coeficientul de utilizare a terenului - 0,83 - demonstreaza ca propunerea are in vedere folosire rationala a terenului situat in centrul orasului in conditiile pastrarii casei vechi existente pentru mentinerea aspectului si caracterului strazii in contextul zonei .

Despre la terenul cu casa din str. Marasesti nr 16, putem spune ca el in prezent reprezinta doua extreme deoarece:

- Pana recent, in iunie 2009 – timp de cca 60 ani – avea **POT-ul = 59,07%** mai mare dect POT-ul maxim actual al zonei studiate , iar
- Actualmente – din iunie 2009 pana in prezent (de 11 luni) are **POT-ul = 27,98%**, minim pentru zona studiata .

Este evident ca niciuna din cele doua situatii cu POT-ul maxim sau POT-ul minin nu caracterizeaza urbanistic si arhitectural zona studiata, sau cavartalului din care face parte apartinnd zonei centrale a orasului.

Trebuie precizat ca pentru zonele vechi, protejate, pentu evitarea demolarilor care duc la distruceri ireparabile, **indicii urbanistici nu pot fi determinati si aplicati mecanic ci numai pe baza unor analize urbanistice detaliate care trebuie sa porneasca de la 3 premize:**

1. **Pastrarea existentului** ca martor al locului;
2. **Valorificarea potentialului terenurilor** din interiorul loturilor unde exista teren liber si in multe cazuri constructii anexa parazitare, fara valoare, in stare precara, realizate spontan, din materiale semidurabile;
3. **Propunere NOULUI ca element de completare, prin armonizare pentru valorificarea existentului**

Modalitate de interventie propusa fara distrugerii ale constructiilor existente, prin completarea lor, duce la salvarea si consevarea martorilor arhitecturali ai locului, la pastrarea specificului zonelor orasului.

Coroborand toate procentele de ocupare a terenului din zona studiata cu cele ale incintei si propunerii facute pe lotul 16 rezulta ca pentru valorificarea terenului in procentul de ocupare al terenului poate fi de maxim **51%**.

POT – ul maxim propus = 51%

4.15. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Procedand in mod similar celor aratate mai sus, din punct de vedere al coeficientului de ocupare a terenului rezulta: **CUT – ul maxim propus = 0, 85**

Acest gen de interventii urbanistice si arhitecturale in care vechiul este mentinut fiind completat armonios **determina o crestere asumata a indicilor urbanistici** (CUT si POT) in zonele respective.

In zonele protejate constructiile vechi nu pot fi revitalizate si salvate de la demolare fara o cresterea specifica a indicilor urbanistici deoarece indicii urbanistici uzuali (exemplu POT = 40%) determina beneficiarii sa solicite demolarea vechiului pentru a face loc noului, iar in cazul in care demolarea nu este permisa de autoritati, constructiile vechi mentinute contrar vointei proprietarului sunt abandonate fiind lasate sa se autodemoleze situatie, frecvent intalnita la Arad si nu numai.

Pentru protejarea patrimoniului construit **cresterea indicilor urbanistici in zonele protejate nu este suficienta daca nu este conditionata de mentinerea constructiilor vechi** care reprezinta martori ai locului si au specificitatea zonei in care se intervine.

Aceste masuri pentru a avea efect benefic asupra zonelor protejate trebuie puse in practica cu responsabilitate si profesionalism, fara formalism, consecvent, si fara exceptii.

4.16. Asigurarea utilitatilor (surse relele , racorduri)

Dupa cum s-a aratat zona studiata face parte din zona centrala a orasului si detine toata infrastructura de care dispune Aradul la ora actuala. Zona studiata si implicit lotul de la nr 16 sunt racordate la reseaua edilitara a orasului, iar constructia nou propusa (P+1) va fi racordata si ea la toate acestea.

Caracteristicile retelelor edilitare si a drumurilor vor fi dezvoltate de proiectantii de specialitate a domeniilor respective.

4.17. Bilantul teritorial

Bilantul teritorial in limita zonei studiate este prezentat in tabelul de mai jos:

23

	EXISTENT				PROPUS			
Teritoriul aferent		Mp		%		Mp		%
Locuinte pe lot din care:	2096	Mp	25,69	%	2096	Mp	25,69	%
Suprafete construite	1259	Mp	15,13	%	1430	Mp	17,52	%
Teren liber loturi din care:	837	Mp	10,16	%	556	Mp	6,81	%
Spati verzi amenajate	53	Mp	0,65	%	117	Mp	1,43	%
Locuinte pe lot cu parter comercial la	2555	Mp	31,31	%	2555	Mp	31,31	%
Institutii publice	1231	Mp	13,73	%	1231	Mp	13,73	%
Strazi + trotuare	1850	Mp	22,67	%	1850	Mp	22,67	%
Spatii verzi	539	Mp	6,6	%	539	Mp	6,6	%
TOTAL	8160	Mp	100	%	8160	Mp	100	%

Bilantul teritorial in limita amplasamentului – lotul din str Marasesti nr 16 este prezentat in tabelul de mai jos:

	EXISTENT				PROPUS			
Terenul aferent		Mp		%		Mp		%
Suprafete construite	216	Mp	27,98	%	387	Mp	50,13	%
Teren liber lot din care:	556	Mp	72,02	%	385	Mp	49,87	%
Spati verzi amenajate	53	Mp	6,86	%	117	Mp	15,16	%
TOTAL	772	Mp	100	%	772	Mp	100	%

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivului propus

Pentru contextul urban si arhitectural al vecinatatilor imobilului de la nr 16, intentia beneficiarilor de a construi in interiorul lotului, fara sa demoleze constructia veche, existenta, D+P, este o abordare fireasca si **OPORTUNA cu efecte benefice pentru mentinerea si conservarea imaginii strazii.**

5.2. Masurile care decurg in continuarea PUD-ului pentru incinta lotului 16

- Zona de protectie (necesita aviz Monumente) supusa legislatiei specifice
- Se pot autoriza lucrari de intretinere renovare a cladirilor existente conform legislatiei specifice de protectie a moinumentelor
- Se poate autoriza construirea pe terenurile libere ale incintei lotului locuinta unuifamiliala cu regim maxim P+1+M
- POT maxim = 51%

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Apreciez ca solutia propusa, care satisface cerintele beneficiarilor, prin realizarea unei constructii noi, retrase, a carei prezenta este armonizata existentului, fara demolarea constructiei vechi, situate pe aliniamentul strazii, va avea efecte benefice atat pentru incinta lotului de la nr 16, cat si pentru context, deoarece prin mentinuterea aspectului strazii este pastrat caracterul zonei criteriu esential de interventie in zonele protejate.

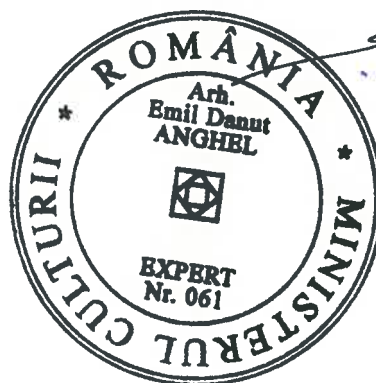
Solutia DISCRETA propusa, constanda din completarea - modernizarea existentului prin amplasarea constructiei noi in interiorul lotului cu pastrarea constructiilor existente reprezinta o modalitatea benefica de folosire eficienta a terenului din zona centrala a orasului.

Desigur ca acest gen de abordare nu poate fi aplicat cu formalism in toate cazurile, pentru ca fiecare amplasament din zonele istorice orasenesti are unicitate si necesita abordari profesionale specifice.

Consider, insa, ca exist **un principiu fundamental care ar trebuie aplicat fara exceptie**, in toate abordarile de urbanism si arhitectura destinate zonelelor vechi, care poate fi definit daor prin doua cuvinte: **FARA DISTRUGERI.**

Intocmit,

arh. Emil Danut F. Anghel



526300

215350

526300

215400

526300

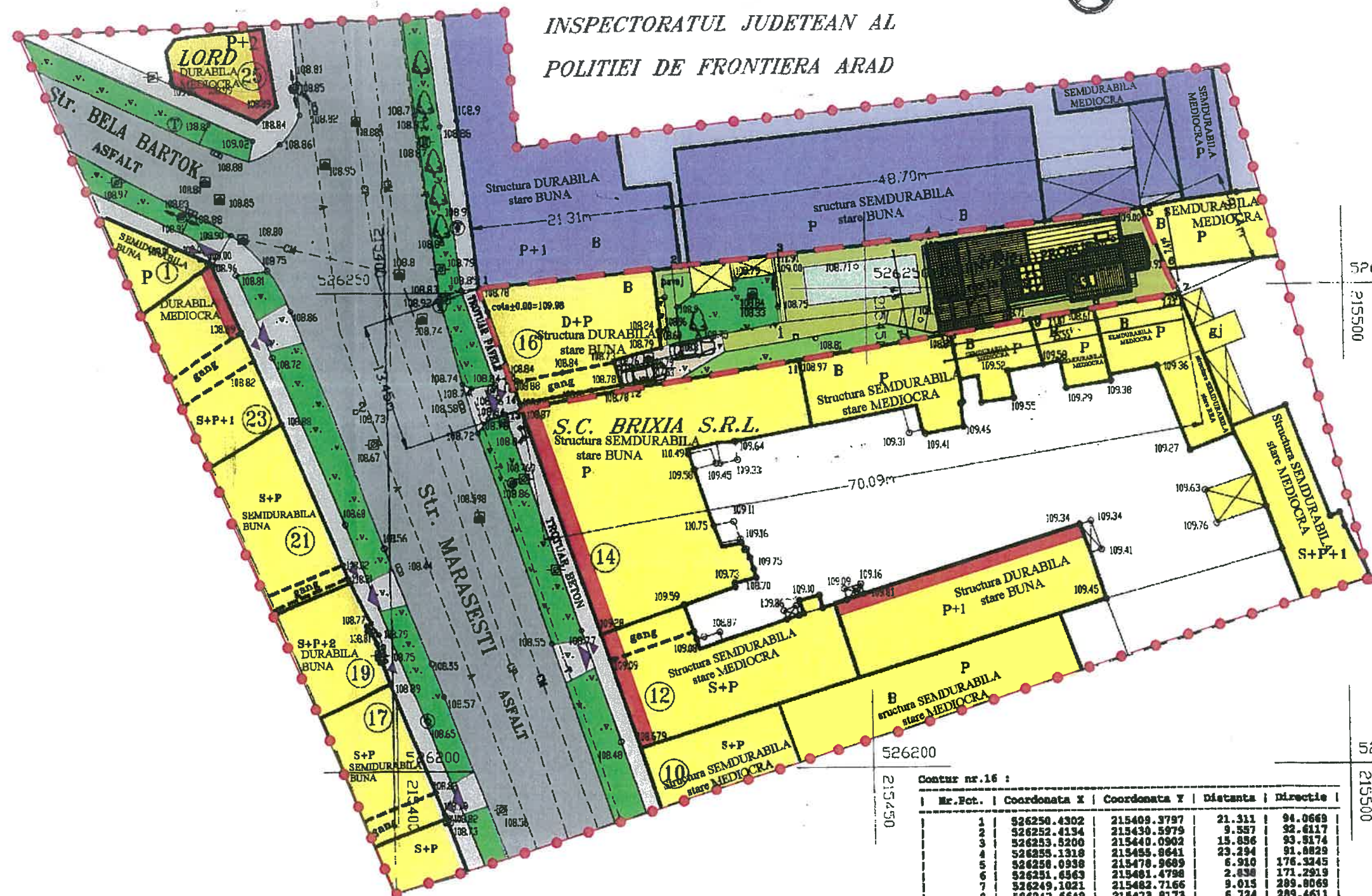
215450

526300

215500

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500

INSPECTORATUL JUDETEAN AL
POLITIEI DE FRONTIERA ARAD



526250

215500

526250

215350

526200

215350

526200

215500

Contur nr. 16 :

Mr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
1	526250.4302	215409.3797	21.311	94.0669
2	526252.4134	215430.5979	9.557	32.6117
3	526253.5200	215440.0902	15.856	93.5174
4	526255.1318	215455.8641	23.294	91.0829
5	526258.0938	215478.9689	6.910	176.3245
6	526251.6563	215481.4798	2.830	171.2919
7	526249.1021	215482.7166	9.015	289.0069
8	526247.6649	215473.8173	6.724	289.4611
9	526246.5569	215467.1855	8.512	288.3197
10	526245.1355	215458.7926	16.082	288.5352
11	526242.5022	215442.9177	18.752	289.9990
12	526239.5684	215424.3963	10.991	289.1875
13	526237.7106	215413.5633	0.560	383.4388
14	526238.2516	215413.4193	2.376	380.4335
15	526240.5162	215412.7005	10.455	379.4235
16	526250.4302	215409.3797		

Suprafata = 0.0772 Ha. - 772.0968 Mp.

LEGENDA PLANSA 2 REGLEMENTARI URBANISTICE:

- LIMITA ZONEI STUDIASTE
- LIMITELE INCINTEI LOTULUI 16
- CLADIRI EXISTENTE MENTINUTE
- LOCUINTE MENTINUTE
- LOCUINTA P+1 PROPUA in interiorul lotului din str. Marasesti nr 16
- COMERT sau PRESTARI SERVICII AMENAJATE EXISTENTE MENTINUTE LA PARTERUL LOCUINTELOR
- DESTINATIE SPECIALA
- SPATII VERZI EXISTENTE MENTINUTE
- SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE
- Piscina propusa
- TROTUARE PROPUSE
- Platforma carosabila interioara propusa Cu posibilitatea de parcare pt 2 autoturisme

Nota: Proiectul are valabilitate limita de proprietate imobiliar nefind emis in evidenta de cadastru si publicitate imobiliara conf. legii 7/1996

- CAROSABIL existent mentinut
- TROTUARE existente mentinute
- Platforme interioare loturi locuinte mentinute
- Anexe apartinand locuintelor mentinute
- Platforme interioare loturi cu destinatie speciala mentinute
- Anexe apartinand loturilor cu destinatie speciala mentinute

ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE MENTINUTE



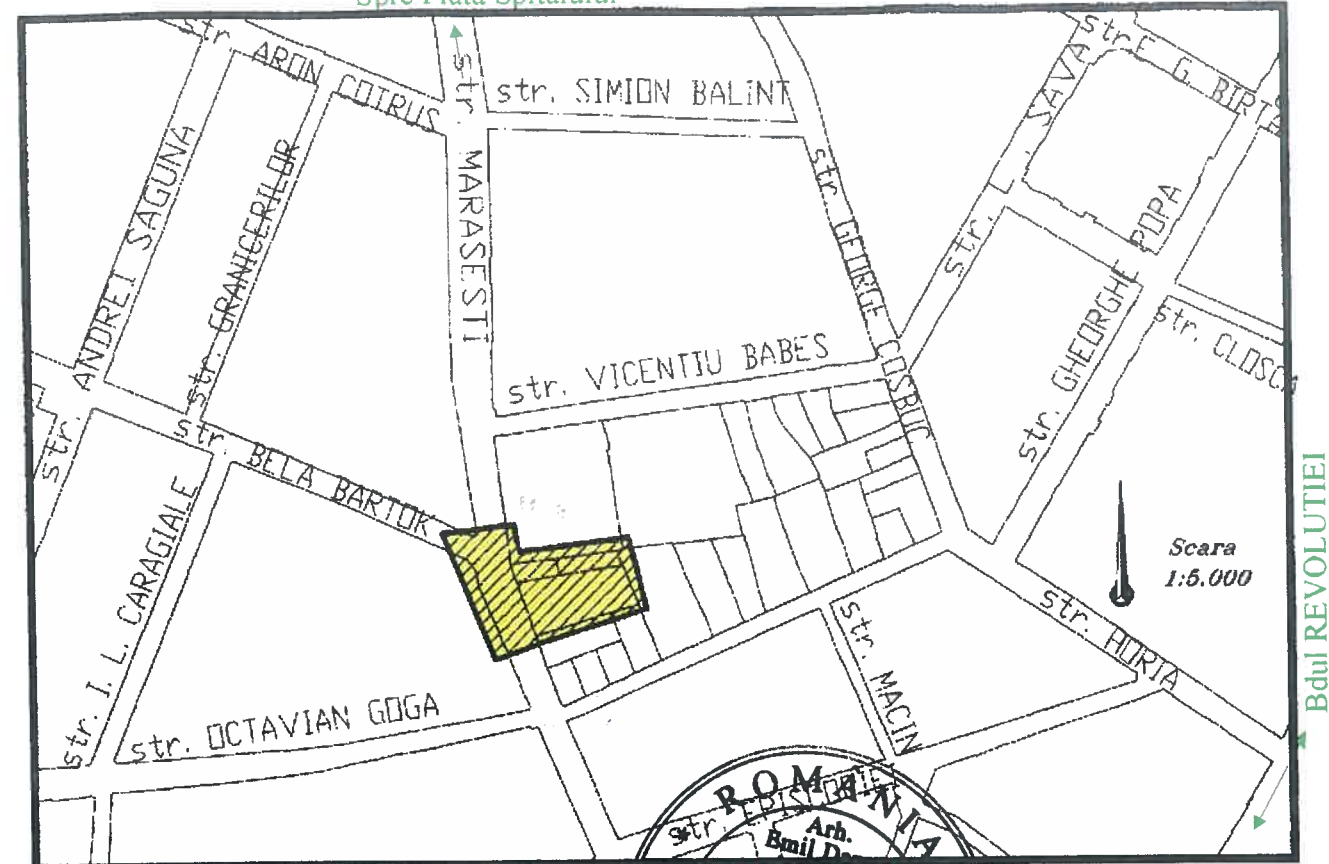
NOTA: Plansa se va citi impreuna cu piesele scrise

Legenda:

- Canal
- Gaz
- Pom
- Camin telefon
- Gratar
- Robinet
- Stalp beton fara fir
- Spatiu verde
- Camin termoficare
- Stalp beton joasa tensiune
- Zona detaliu topo 8160 mp
- Colector menajer
- Colector pluvial
- Retea apa
- Telefon traseu subteran

INCADRAREA ZONA
Spre Piata Spitalului

Scara 1:5.000



Bilantul territorial in limita amplasamentului - lotul din str. Marasesti nr 16

	EXISTENT			PROPU		
Terenul aferent	Mp	%		Mp	%	
Suprafete construite	218	27,98	%	387	50,13	%
Teren liber lot din care:	556	72,02	%	385	49,87	%
Spatii verzi amenajate	53	8,86	%	117	15,16	%
TOTAL	722	100	%	772	100	%

Beneficiar: Dl. BUNESCU SORIN MARIUS si sotia Dna BUNESCU CARMEN

Contractul nr. 1502 din 18 Ianuarie 2010

Proiect nr. 1502

Faza: PUD

Arh

PLANSĂ URBANISTIC DE DETALIU - partea de arhitectura - pentru construirea unei case unifamiliale (P+1) pe terenul intravilan cu casa din Arad, str. Marasesti nr.16

PLANSA 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa numarul 02Arh

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	EXISTENT			PROPU		
Teritoriul aferent	Mp	%		Mp	%	
Locuinte pe lot din care:	2096	25,89	%	2096	25,89	%
Suprafete construite	1259	15,13	%	1430	17,52	%
Teren liber loturi din care:	837	10,16	%	556	6,81	%
Spatii verzi amenajate	53	0,65	%	117	1,43	%
Locuinte pe lot cu parter comercial	2555	31,31	%	2555	31,31	%
Institutii publice	1231	13,73	%	1231	13,73	%
Strazi + trotuare	1850	22,67	%	1850	22,67	%
Spatii verzi	539	6,6	%	539	6,6	%
TOTAL	8160	100	%	8160	100	%

BENEFICIAR:		PLANSA
BUNESCU SORIN MARIUS BUNESCU CARMEN		01

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORARE PUD	
Str. MARASESTI nr.16 - ARAD CF nr.304823; Nr.top. 490	

ACTIONEA	NUMELE	SEMNTURA	Scara
Masurat	Bacs Claudiu		1:500
Redactat	Bacs Claudiu		Data
Desenat	Bals Aurelia		Febr 2010
Verificat	Lazar Dorel		X,Y sistem STEREO'70 Z=M.N.

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”,
pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, beneficiari Bunescu Sorin Marius
și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010 elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.31693 din 25.05.2011;
 - raportul nr.ad.31693 din 24.05.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, beneficiari Bunescu Sorin Marius și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010, elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L.;
 - 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 Zonal, indicativ G.M. 009 – 2000;
- În temeiul drepturilor conferite prin art.36.alin.(5), lit.”c” și alin.(5) lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

- Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.15 din 15.05.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, CF nr. 304823 cu nr.top. 490, beneficiari Bunescu Sorin Marius și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010 elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L., conform anexei 2, 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 beneficiar, Inspectoratul Școlar Județean Arad, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 31693 / 25.05.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, beneficiari Bunescu Sorin Marius și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010 elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L.

Având în vedere că prin îndeplinirea condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2240/2009 cât și datorită faptului că prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții si urbanism
Nr.ad.31693 din 24.05.2011

RAPORT

Denumire proiect – „ Construire casă unifamilială P+E”- str.Mărășești nr.16
Beneficiari: Bunesu Sorin Marius și Bunesu Carmen
Proiect nr.: 1502/2010
Elaborat: S.C. Anghel Proiect S.R.L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2240 din 16.12.2009 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

Proiectul propune demolarea unei anexe si realizarea unei case unifamiliale pentru cinci persoane, în regim de înălțime P+E.

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a municipiului Arad și face parte din Ansamblul Urban Arad, zonă protejată înscrisă în Lista Monumentelor Istorice Județ Arad 2004 - cod AR-II-a-B- 00477

Prin P.U.G. imobilul este încadrat în U.T.R. nr. 4, subzona rezidențială cu interdicție temporară de construire.

Imobilul se află în CF 304823, cu nr.top.490, în suprafață de 776 mp, este proprietatea privată a beneficiarilor.

Casa existentă D+P, ocupă tot frontul stradal la fel ca și construcțiile învecinate, este de tip înșiruit cu accesele pietonal si carosabil realizate printr-un gang din str.Mărășești.

Casa P+1 propusă este amplasată în partea de est a lotului, la distanța maximă posibilă față de casa D+P existentă, retrasă față de calcanele mezuinelor sud, nord si est, respectiv : - paralel față de mezuinele sud si nord cu cca 1,02m măsurat între calcan și fata sistemului termoizolant de fațada în grosime de 8 cm aplicat pe zidării – deci o distanță de cca 1,10 m față de zidăriile de cărămidă cu goluri .

- față de mezuina estică care prezintă o mare oblicitate, distanțele casei propuse sunt variabile fiind cuprinse între minim 1m și maxim 5,17m.

În proiectare s-a pornit urbanistic de la relația cu existentul, iar apoi arhitectural de la posibilitățile de însorire , urmărindu-se iluminarea optimă a fiecărei camere.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 51%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului de 0,85.

Spațiile verzi amenajate vor ocupa 117 mp, respectiv 15,16%.

Alimentarea cu apă : În incintă există racord la rețeaua stradală de distribuție a apei potabile.

Canalizarea : Evacuarea apelor uzate menajere din clădirea propuse, se va face printr-un racord în canalizarea menajeră existentă pe parcelă.

Pentru evacuarea apelor pluviale din incintă se va executa un racord la canalizarea pluvială existentă.

Alimentarea cu energie electrică : Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se va executa un bransament.

Alimentarea gaze naturale: Alimentarea cu gaze naturale se va face printr-un bransament la rețeaua existentă în zonă.

Telefonie, telecomunicații : Se va executa un bransament la rețeaua telefonică, cablu, internet.

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

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2240 din 16.12.2009:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Compania de Apă Arad	8918/12.07.2010
2	Enel Distribuție Banat	1937/25.06.2010
3	Agenția de Protecția Mediului	1002/21.02.2011
4	Direcția pentru cultură și patrimoniu național a județului Arad	148/Z/09.08.2010
5	Ministerul Apărării Naționale	D/1557/1/20.08.2010
6	Ministerul Administrației și Internelor	1.113.364/20.09.2010
7	S.R.I.	55.857/05.08.2010

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.15 din 17.05.2011.

Având în vedere cele de mai sus,

PROPUNEM

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială P+E”, pe terenul situat în Arad, str. Mărășești nr.16, CF nr. 304823 cu nr.top. 490, beneficiari Bunescu Sorin Marius și Bunescu Carmen, proiect nr.1502/2010 elaborat de S.C. Anghel Proiect S.R.L..

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăan

Șef serviciu
ing. Mirela Szasz