

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepănescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construirea unui Garaj cu locuință la etaj , beneficiar Truță Horia-Petru și Truță Valeria, str.Gr. Alexandrescu nr.43, proiect nr.162/2009, elaborate de către S.C . A.M. Atelier S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 23513 din 2010 ;

-raportul nr. ad. 23513 din 2010 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Construirea unui Garaj cu locuință la etaje, beneficiar Truță Horia-Petru și Truță Valeria , str.Gr. Alexandrescu nr.43, proiect nr.162/2009 elaborat de către S.C.A.M. Atelier S.R.L.

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ,indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare ,adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se aprobă Avizul Tehnic nr. 20 din 11 .05.2010 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Construirea unui Garaj cu locuință la etaj , beneficiar Truță Horia-Petru și Truță Valeria , str. Gr. Alexandrescu nr.43, Proiect nr. 162/2009, elaborat de către S.C. A.M .Atelier S.R.L.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea valabilitate de 3 ani de la data aprobării în 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 Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
A R A D
Nr. ad. 23513/Ao/ 02.06. 2010.

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire Garaj cu locuință la etaj , beneficiar Truță Horia-Petru și Truță Valeria, Str. Gr. Alexandrescu nr.43, proiect nr. 162/2009, elaborat de S.C. A.M. Atelier S.R.L.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 749/30.04.2009, precum și solicitarea beneficiarului privind elaborarea unei construcții cu destinația de Garaj cu locuință la etaj , 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 Zonal – Construirea unui Garaj cu locuință la etaj, beneficiar Truță Horia-Petru și Truță Valeria, str. Gr. Alexandrescu nr.43, proiect nr.162/2009, elaborat de către S.C. A.M. Atelier S.R.L. cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL CONSTRUCȚII-URBANISM

Nr. 23513/Ao/ 01.06.2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire Garaj cu locuință la etaj.

Beneficiar, Truță Horia-Petru și Truță Valeria,
Adresa, str. Gr. Alexandrescu nr. 43,
Proiectant, S.C.A.M .Atelier S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR. Arh. Cămpan Andronica.
Proiect nr. 162/2009-2010.

Proiectantul a depus documentația PUZ – Construire Garaj cu locuință la etaj, înregistrată la Primăria Municipiului ARAD cu nr.23513 /26.04.2010.

Documentația PUZ depusă a fost întocmită în baza Certificatului de urbanism cu nr. 749/30.04.2009 emisă 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 010-2000 , 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,

A. Referitor la memoriu de prezentare,

-Regimul juridic,

Conform cu Certificatul de urbanism nr. 749/30.04.2009, emis de Primăria Municipiului ARAD și a extrasului de C.F. nr. 313142 /20.04.2010, pe terenul care face obiectul prezentei documentații , care are o suprafață de 482,00 mp, se propune construirea unui Garaj cu locuință la etaj.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului ARAD, str. Gr. Alexandrescu nr.43, și este delimitat astfel,

N - str. Dornei,

E - str. Cuza Vodă,

S - str. Reșiței,

V – str. Gr. Alexandrescu,

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice .

- Regimul economic,

Folosința actuală – teren cu construcții,

Se solicită - Construire Garaj cu locuință la etaj.

- Regimul tehnic,

Conform Planului urbanistic general aprobat , terenul este situat în UTR nr. 7 . POT maxim 40 % ,și CUT maxim 0,95 , regimul maxim de înălțime P+2 , înălțimea construcției este de maxim 8,00 m .

Funcția dominantă a zonei- zonă de locuințe,

Funcțiuni complementare – spații comerciale și servicii.

POT existent 12,28%

CUT 0,12

POT propus 40,00%

CUT 0,63

Se propune construirea unui Garaj cu locuință la etaj , în vederea realizării noilor standarde de locuire în conformitate cu noile cerințe.

Echiparea edilitară.

- 1- Instalația de apă-canal se va racorda la rețeaua de apă-canal a orașului.
- 2- Instalațiile electrice se vor racorda la rețeaua electrică a orașului.
- 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 a orașului.

C. REFERITOR AVIZE.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin C.U. nr. 33188/2008,

1. E-ON Gaz Distribuție nr. 5735/30.07.2009
2. Apă – canal 9132/19.08.2009
3. Electrica 1356/25.01.2010
4. Romtelecom 11/28.01.2009
5. S.C.CET 1573/30.07.2009
6. Sănătatea populației 187/05.03.2010
7. Direcția cultură 56/U/11.03.2010
8. Mediu 1967/19.04.2010
9. Comisia de circulație 275006/14.01.2010

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.

Având în vedere că s-a respectat C.U. NR.749/2009, și au fost prezentate toate avizele solicitate , se propune spre aprobare documentația prezentată.

ARHITECT ȘEF


Ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU


Arh. Radu Drăgan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P U Z –Construire Garaj și Locuință la etaj Str.Grigore
Alexandrescu nr. 43 ARAD
Pr nr.162/2009

I.Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de urbanism local se stabileste amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor.

Acestea au fost stabilite prin Planurile de reglementări urbanistice

2. Baza legala a elaborarii

-Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

-Legea nr.50/1991 republicata in2009

-Legea fondului Funciarnr.18/1991,republicata

-Legea administratiei locale 69/1991 republicata

-Legea privind circulatia juridicala a terenului Nr.54/1998

-Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr.30/1994.

-Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr.7/1996

Legea privind calitatea in constructii nr. 10 /1995.

-Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997

-Legea apelor nr.107/1996.

-Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998.

-Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998

-Legea privind zonele proiectate nr. 5/2000

-Ordinul comun nr.314 RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor și aprobarea procedurilor de promovarea a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

-Legea HGR 525/1996 modificat pt. aprobarea regulamentului General de Urbanism

-Legea 350/2008 privind amenajarea teritoriului si urbanism.

Codul Civil

-Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

-Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat 2006 al ministrului Apelor padurilor si pratectiei - Mediului la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului

-Legea privind protectia mediului nr.137/1995, republicată

-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal indicative GM-010-2000.

-Normativ C300-1994 de stingere si prevenire a incendiilor

-Recomandarile și condițiilor din avizele obținute

-Regulamentul

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, prevazute in PUZ

–Amplasamentul este in intravilanul Municipiului Arad Str. Grigore Alexandrescu nr. 43 în zonă protejată din punct de vedere istoric

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Terenul este proprietate privată conf. CF.Nr. 74630Arad în supr. 12.500mp

4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea Patrimoniului natural si construit.

- se va mentine si proteja mediul natural existent spațiile verzi de aliniament de pe strada vor fi replantate și întreținute spații care în prezent sunt neglijate
 - Terenul va fi împrejmuit ,Imprejmuirea din spre vecini va fi reparata în vederea protejării proprietății
 - Regimul de inaltime constructi p+1 max 12m
 - Noua construcție va fi aliniata la frontul stradal și va avea acces carosabil de 3.5ml lățime
 - Se va reface trotuarul existent după terminarea lucrărilor de execuție
 - Accesul carosabil va ține cont de condițiile impuse prin avizul de circulație
 - Terenul va fi amenajat cu alei pietonale si spatii verzi teren joc copii
 - Construcția existentă va fi reparată
 - Imprejmuirea existentă dinspre vecini din zidarie h=2.00m va fi reparata
 - Imprejmuirea din spre stradă respectiv accesul în curte va fi din metal
- Pastrând specificul local

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

- Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice
- Terenul va fi ingradit cu împrejmuire transparenta spre strada
- Se vor respecta în executie si exploatare toate conditiile din avize
- Accesul la garaj se face direct din str. Grigore Alexandrescu conf. aviz

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Construcțiile se vor amplasa conf. pl REGLEMENTĂRI URBANISTICE 0 2A

Amplasarea constructiilor vor respecta distantele obligatorii din codul civil fata de vecinatati .

Noua construcție se amplasează în aliniament cu construcțiile existente de la frontul stradal

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se va realiza un singur acces carosabi de 3,5m din str. Gr Alexandrescu .și unul pietonal spre curte

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Canlizarea menajera se va racorda la retea de canalizare existenta a orașului

- Apele meteorice vor fi canalizate si dirijate spre spațiile verzi ale amplasamentului proprietate
- Apele meteorice de pe acoperiș sunt în cantitate mica și se vor evacua prin jghiaburi și burlane spre interiorul amplasamentului respective spații verzi.

- **9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Dimensiunile si forma constructiilor sunt indicate orientativ in planul de reglementari .Urmând ca la faza urmatoare sa fie definitivate functie de dorinta beneficiarului cu respectarea POT si CUT prevăzut si cu respectarea functiunii propuse pentru fiecare construcție în parte.

Va fi respect amplasamentul pentru noua construcție prevăzută în planul de reglementări urbanistice 02A

- **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri.**

- Terenul se va inprejmuit cu :
 - elemente transparente spre strada Gard poarta acces pietonal din metal (fier forjat)

Se vor crea spatii verzi alei pietonal loc joacă copii în interiorul parcelei.

În exterior după terminarea lucrărilor de execuție se va repapa trotuarul se vor reamenaja spațiulverde de aliniament afectat.

III.Zonificarea functionala

Unitati si subunitati functionale

Unitate funcțională principală este Construcție garaj locuință la etaj

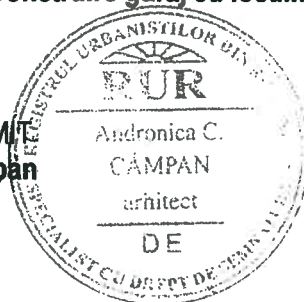
V.Unitati teritoriale de referință

Ca unitate teritorială va fi 1 și se încadrează în UTR nr.7 din PUG Municipiu Arad și respectă condițiile acestuia .

Se propune ca unitate de referință UTR1 pt puz Construire garaj cu locuință la etaj

INTOCMIT
Arh Andronica Campan

Arh Andronica Campan





ARAD , str. BUSTENI , nr. 14 , ap. 3 , telefon: 232.400
INREGISTRATA LA OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI jud. ARAD
sub nr. J02/145/1999. COD FISCAL nr. 11629910.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

- Denumirea lucrării: **Construcție garaj și locuință la etaj**
- Număr proiect: **162 /2010**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **Truta Horia Petru și soția Valeria**
- Proiectant: **s.c. AM ATELIER s.r.l.**

1.2 Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda domnului Truta Horia. cu domiciliul în Arad, B-dul Revoluției, nr.40.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 749 din 30.04.2009 eliberat de Consiliul Județean Arad, pentru terenul situat în localitatea Arad, Str.Gr.Alexandrescu, Nr. 43, Nr. top 1529 având o suprafață de 482 mp, conform Extrasului C.F. nr. 16399 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - construcție garaj cu locuință la etaj, cu un regim de înălțime P+1E
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare existente
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) trotuare de incintă, circulație carosabilă cu locuri de parcare;
- e) amenajarea spațiilor verzi și plantate, loc de joacă, iluminat arhitectural;
- f) platforma gospodărească;

1.3 Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 1.

Subzonele funcționale UTR nr. 1 sunt următoarele:

- zonă unități industriale
- zona de locuințe

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea

Funcțiuni propuse: construcție garaj cu locuință la etaj, cu un regim de înălțime P+1E

- Zona cu interdicție temporară de construcții până la elaborarea unei documentații de urbanism

B. Studiu de evaluare a calității solului pentru domnul Truta Horia., pentru amplasamentul Arad, Str. Gr.Alexandrescu, nr. 43.

Există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.. de către SC PROIECT SA ARAD

și un racord de canalizare menajera Dn. 200 mm, cu evacuare in rețeaua de canalizare stradală

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are următoarele utilități în zonă: rețeaua de apă potabilă, canalizare, energie electrică, telefonie, rețeaua de gaz

2.7. Probleme de mediu:

Nu sunt probleme majore de mediu. Pe teren există o clădire aliniată la stradă f. Veche și insalubră care trebuie demolată.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTĂRI, Bilanț Teritorial, Indici Urbanistici

Se propune demolarea corpului C2 de pe amplasament și reconstruire garaj cu locuința la etaj amplasarea, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime P+ 1E.

-construcții noi:

Garaj cu locuința la etaj P+1E

Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

- sistematizarea verticală a terenului;
- platforma carosabilă, racord carosabil
- trotuare de incintă;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- platforme gospodărești;

Construcții propuse: RK și modernizare C1 și Reconstruire C1p+1

Sc.maxim propus. = 192,80mp

Sd.maxim propus. = 292,80mp

S teren = 482,00mp

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT	maxim PROPUS		
		SUPRAFATA - mp -	TOTAL - % -	SUPRAFATA - mp -	TOTAL - % -
0	1	2	3	4	5
1	Teren aferent corp C1-locuința	36,25		56,25	
2	Demolare corp C2 și reconstruire garaj	22,80		136,55	
	TOTAL TEREN AFERENT CONSTRUCȚII C1+C2	59,05	12,28%	192,80	40,00 %
3	Teren aferent circulației carosabile, pietonale	-	-	47,10	9,80%
4	Teren aferent spațiilor neamenajate, spațiilor verzi, loc de joacă	422,95	87,72%	242,10	50,20%
	Total mp conf.CF	482,00	100,00%	482,00	100%

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN TERENUL STUDIAT

1	Procentul de ocupare a terenului	POT propus	40,00 %
2	Coeficientul de utilizare a terenului	CUT	0,63

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

1	INTRAVILAN CU CASA NR.43 IN STR. GR.ALEXANDRESCU, ARAD, JUD ARAD
2	Proprietate privata: CF nr.16399 -ARAD nr.top.1529

3.1. Sistematizarea verticală

Terenul fiind plat nu se necesită lucrări majore de sistematizare verticală vor fi amenajate alei și spații verzi înierbate și florale

3..2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede demolarea clădirii corp C2 și reconstruire garaj cu acces auto și pietonal din str.Gr.Alexandrescu.

3..3. Aliniamentul obligatoriu

Construcția va fi amplasată la max. 11,25m față de axul străzii Gr.Alexandrescu. și aliniată la construcțiile existente pe strada

3..4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus este de P+1E

3..5. Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

- P.O.T. 40 %
- C.U.T. 0,60

3.5. 1Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate și loc de joacă în incinta amplasamentului

Se vor reabilita spațiile verzi afectate în execuție de la stradă

3.6. ECHIPARE EDILITARA-SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.6.1Alimentarea cu apă :

Pentru investiția propusă, se asigură alimentarea cu apă potabilă, de la bransamentul existent în incintă, printr-o conductă din polietilenă de înaltă densitate PE HD 80, Dn. 25 mm

3.6.2 Canalizare menajeră și pluvială

3.6.2.1.Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere vor fi evacuate printr-o conductă din polipropilena de scurgere Dn. 110 mm, în racordul de canalizare menajeră existentă în incintă.

3.6.2.2.Apele pluviale

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și evacuate pe spațiul verde, iar apele de pe drumuri și platforme vor fi dirijate prin pantele de execuție, pe spațiul verde din incintă și parțial la rigola stradală

3.6.3.Alimentare cu energie electrică ,telecomunicații și cablu TV

Situația Propusă

3.6.3.1.Rețele de energie electrică

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată, cu destinația de locuință și garaj, se estimează un necesar de putere electrică de cca. 10 kW. Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune executarea unui bransament electric aerian de joasă tensiune de la cel mai apropiat stâlp al rețelei de distribuție, situat pe partea opusă a străzii Grigore Alexandrescu.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribuție SA, UTR Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat prin decizie ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.3.2.Rețele de telecomunicații și cablu TV

Pentru reglementarea rețelelor de telecomunicații în zona noului obiectiv, se propune relocarea stâlpului existent în zona accesului pe un amplasament situat în dreptul limitei proprietății, conform planului de situație

propus. Odată cu relocarea stâlpului se vor modifica și traseele celor două linii de telecomunicații (subterană și aeriană), cu suport pe stâlpul menționat.

Obiectivul se vor racorda la rețelele de telecomunicații printr-un bransament aerian de la cel mai apropiat stâlp.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

3.6.4 Alimentare cu energie termica

Alimentarea cu caldura si apa calda se va asigura de la centrala termica proprie alimentata cu gaz

3.7.1. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:

Din punct de vedere a mediului nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren nici riscuri tehnologice.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII-MĂSURI IN CONTINUARE

Beneficiarul va reabilita trotuarul de la satradă și spațiul verde din dreptul parcelei și cel afectat în execuție

Beneficiarul va respecta întocmai toate condițiile din avize, propunerile din Planșele de Reglementări Urbanistice, Reglementări Edilitare, Reglementări electrice și telefonie și Regulamentul de urbanism.

Șef. Proiect **Arh. Cămpan Andronica**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P U Z –Construire Garaj și Locuință la etaj Str.Grigore Alexandrescu nr. 43 ARAD

Pr nr.162/2009

I.Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de urbanism local se stabileste amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor.

Acestea au fost stabilite prin Planurile de reglementări urbanistice

2. Baza legala a elaborarii

-Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

-Legea nr.50/1991 republicata in2009

-legea fondului Funciarnr.18/1991,republicata

-Legea administratiei locale 69/1991 republicata

-Legea privind circulatia juridical a terenului Nr.54/1998

-Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr.30/1994.

-Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr.7/1996

Legea privind calitatea in constructii nr. 10 /1995.

-Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997

-Legea apelor nr.107/1996.

-Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998.

-Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998

-Legea privind zonele proiectate nr. 5/2000

-Ordinul comun nr.314 RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor și aprobarea procedurilor de promovarea a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

-Legea HGR 525/1996 modificat pt. aprobarea regulamentului General de Urbanism

-Legea 350/2008 privind amenajarea teritoriului si urbanism.

Codul Civil

-Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

-Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat 2006 al ministrului Apelor padurilor si pratectiei - Mediului la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului

-Legea privind protectia mediului nr.137/1995, republicată

-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal indicative GM-010-2000.

-Normativ C300-1994 de stingere si prevenire a incendiilor

-Recomandarile și condițiilor din avizele obținute

-Regulamentul

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, prevazute in PUZ

–.Amplasamentul este in intravilanul Municipiului Arad Str. Grigore Alexandrescu nr. 43 în zonă protejată din punct de vedere istoric

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Terenul este proprietate privată conf. CF.Nr. 74630Arad în supr. 12.500mp

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea Patrimoniului natural și construit.

- se va mentine și proteja mediul natural existent spațiile verzi de aliniament de pe strada vor fi replantate și întreținute spații care în prezent sunt nerglijate
 - Terenul va fi împrejmuit ,Imprejmuirea din spre vecini va fi reparata în vederea protejării proprietății
 - Regimul de înaltime construcți p+1 max 12m
 - Noua construcție va fi aliniata la frontul stradal și va avea acces carosabil de 3.5ml lățime
 - Se va reface trotuarul existent după terminarea lucrărilor de execuție
 - Accesul carosabil va ține cont de condițiile impuse prin avizul de circulație
 - Terenul va fi amenajat cu alei pietonale și spații verzi teren joc copii
 - Construcția existentă va fi reparată
 - Imprejmuirea existentă[dinspre vecini din zidarie h=2.00m va fi reparata
 - Imprejmuirea din spre stradă respectiv accesul în curte va fi din metal
- Pastrând specificul local

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Terenul va fi îngrădit cu împrejmuire transparentă spre strada
- Se vor respecta în execuție și exploatare toate condițiile din avize
- Accesul la garaj se face direct din str. Grigore Alexandrescu conf. aviz

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Construcțiile se vor amplasa conf. pl REGLEMENTĂRI URBANISTICE 0 2A

Amplasarea construcțiilor vor respecta distanțele obligatorii din codul civil fata de vecinatati .

Noua construcție se amplasează în aliniament cu construcțiile existente de la frontul stradal

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se va realiza un singur acces carosabil de 3,5m din str. Gr Alexandrescu ,și unul pietonal spre curte

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Canalizarea menajera se va racorda la rețeaua de canalizare existentă a orașului

- Apele meteorice vor fi canalizate si dirijate spre spațiile verzi ale amplasamentului proprietate
- Apele meteorice de pe acoperiș sunt în cantitate mica și se vor evacua prin jghiaburi și burlane spre interiorul amplasamentului respective spații verzi.

- **9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Dimensiunile si forma constructiilor sunt indicate orientativ in planul de reglementari .Urmând ca la faza urmatoare sa fie definitivate functie de dorinta beneficiarului cu respectarea POT si CUT prevăzut si cu respectarea functiunii propuse pentru fiecare construcție în parte.

Va fi respect amplasamentul pentru noua construcție prevăzută în planul de reglementări urbanistice O2A

- **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii.**

- Terenul se va inprejmuit cu :
 - elemente transparente spre strada Gard poarta acces pietonal din metal (fier forjat)

Se vor crea spatii verzi alei pietonal loc joacă copii în interiorul parcelei.

În exterior după terminarea lucrărilor de execuție se va repapa trotuarul se vor reamenaja spațiulverde de aliniament afectat.

III.Zonificarea functionala

Unitati si subunitati functionale

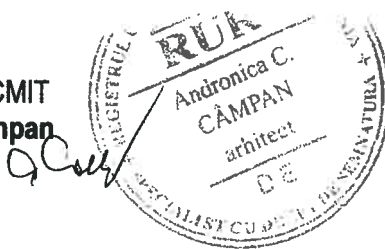
Unitate funcțională principală este Construcție garaj locuință la etaj

V.Unitati teritoriale de referință

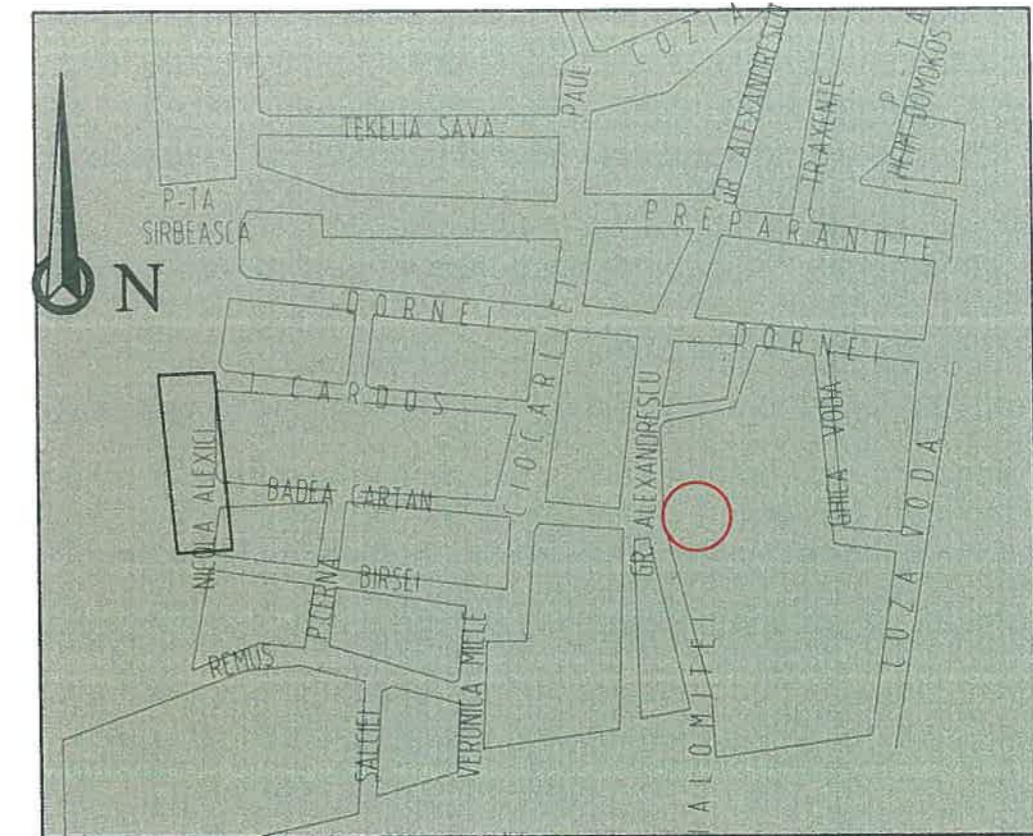
Ca unitate teritorială va fi 1 și se încadrează în UTR nr.7 din PUG Municipiu Arad și respectă condițiile acestuia .

Se propune ca unitate de referință UTR1 pt puz Construire garaj cu locuință la etaj

INTOCMIT
Arh Andronica Campan



2 REGLEMENTARI URBANISTICE



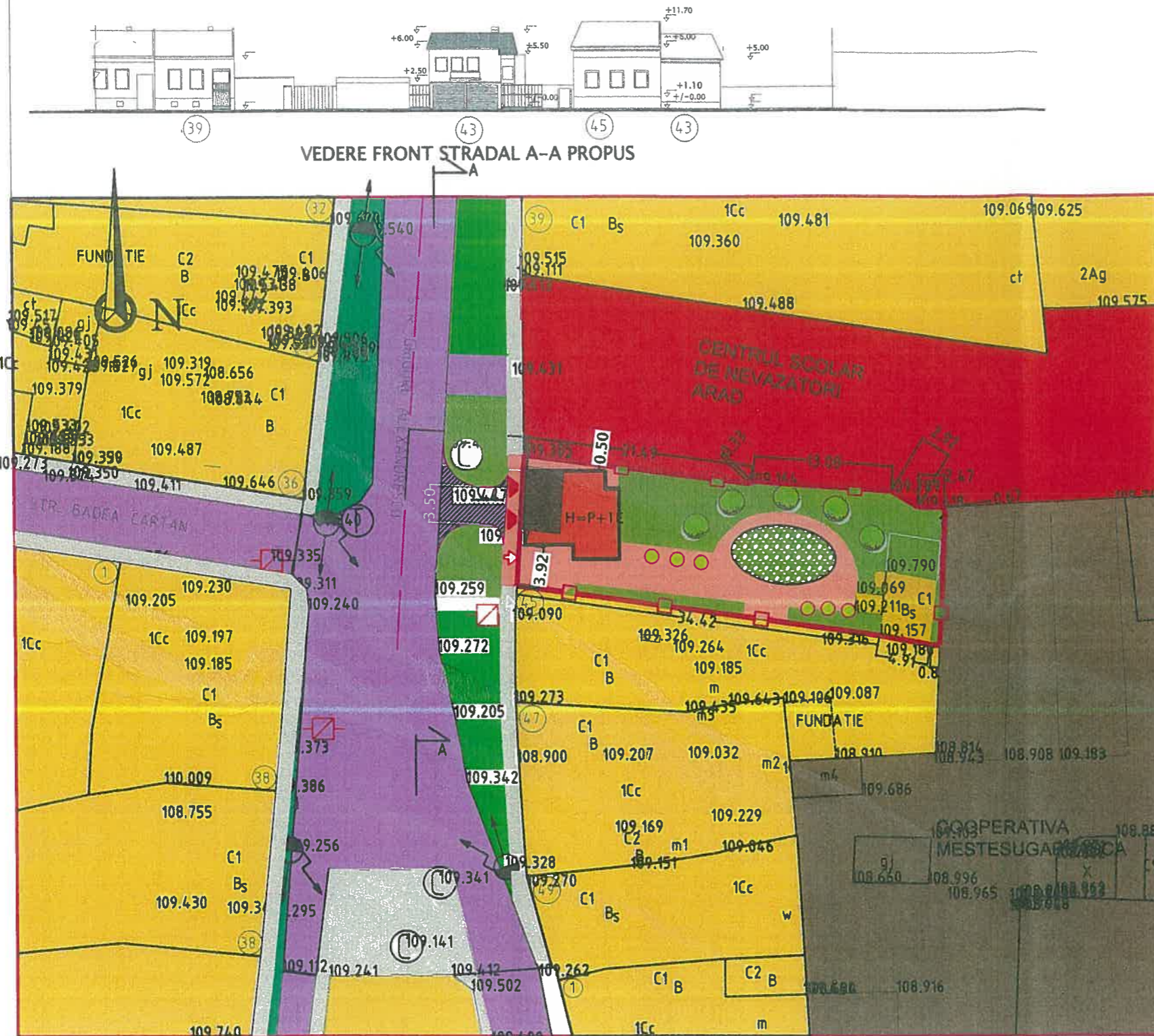
Incadrare in zona

LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita teren proprietate

ZONIFICAREA TERITORIULUI :

- corp C1 locuinta existenta
- corp C2 propus pentru demolare
- reconstruire garaj si locuinta la etaj
- zona de locuinte existente
- institutii publice
- zona ateliere mestesugaresti existente
- circulatii carosabile existente/propuse
- circulatii pietonale existente/propuse(trotuare alei)
- spatii plantate existente de aliniament stradal/ propuse pt. amenajare si sp. verzi amenajate in incinta proprietatii
- acces garaj/ acces pietonal curte propuse



BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA - mp -	TOTAL - % -	SUPRAFATA - mp -	TOTAL - % -
0	1	2	3	4	5
1	Teren aferent corp C1-locuinta	36,25		36,25	
2	Demolare corp C2 si reconstruire garaj	22,80		57,50	
	TOTAL TEREN AFERENT -CONSRUCȚII C1+C2	22,80	12,28%	192,00	40%
3	Teren aferent circulatiei carosabile, pietonale	-	-	146,15	30,32%
4	Teren aferent spatiilor neamenajate ,Spațilverzi, loc de joaca	422,95	87,72%	242,10	50,18%
	Total mp conf.CF	482,00	100,00%	482,00	100%

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN TERENUL STUDIAT

1	Procentul maxim de ocupare a terenului	POT maxim propus	40,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului	CUT maxim propus	0,6

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

1	INTRAVILAN CU CASA NR.43 IN STR. GR.ALEXANDRESCU,ARAD, JUD ARAD
2	Proprietate privata: CF nr.16399 -ARAD nr.top.1529



ARAD, str. BUSTENI, nr. 14, ap.3, telefon: 232.400
INREGISTRATA LA OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI ARAD
sub nr J02/145/1999. C.U.I. nr. 11629910

SEF PROIECT	ARH.CAMPAN A.		1/500
PROIECTAT	ARH.CAMPAN A.		
DESENAT	ARH.CAMPAN A.		

BENEFICIAR:
TRUTA HORIA si sotia VALERIA
Arad, str. Bul. Revolutiei Nr. 40

PR. NR.
162/2009

TITLU PROIECT -
P.U.Z. -CONSTRUCTIE GARAJ SI LOCUINTA LA ETAJ
Arad, str.Grigore Alexandrescu, nr.43

PUZ

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

02A

oct. 2009