|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TARA PLAN s.r.l.**    mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  cod postal 310010, jud. Arad,  Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  e-mail: danielaursachi@gmail.com | Proiect:  Faza:  Denumire  proiect:  Beneficiar: | 291 /2023  P.U.Z. si R.L.U.  PUZ si RLU “CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL- LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT”  LCV HOLDEST S.R.L. |

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

|  |  |
| --- | --- |
| **Denumire proiect:** | P.U.Z. si R.L.U. – ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT” |
| **Amplasament:** | Mun. Arad, str. Lunga, FN, CF nr. 352206 Arad. |
| **Beneficiar:** | LCV HOLDEST S.R.L. |
| **Faza:** | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| **Proiectant general:** | S.C. TARA PLAN S.R.L. |
| **Proiect nr.:** | 291/2023 |
| **Data elaborarii:** | august 2023 |

### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 1475/24.08.2022 si avizul de oportunitate nr. 32/05.07.2023**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilul teren care se identifica prin CF nr. 352206 Arad, in suprafata de 52.862 mp. Terenul se afla in intravilanul municipiului Arad si are categoria de folosinta curti-constructii.

Terenul este proprietatea privata a LCV HOLDEST SRL.

pe teren se afla urmatoarele constructii:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Crt. | Numar | Destinatie constructie | Supraf. (mp) | Observatii/Referinte |
| A1.1 | 352206-C1 | Constructii industriale si  edilitare | 31 | S. construita la sol: 31 mp; S. construita desfasurata: 31 mp; Cantar |
| A1.2 | 352206-C2 | Constructii anexa | 43 | S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:43 mp; Cabina poarta |
| A1.3 | 352206-C3 | Constructii anexa | 79 | S. construita la sol: 79 mp; S. construita desfasurata: 79 mp; Magazie |
| A1.4 | 352206-C4 | Constructii anexa | 49 | S. construita la sol: 49 mp; S. construita desfasurata: 49 mp; Magazie |
| A1.5 | 352206-C5 | Constructii anexa | 10 | S. construita la sol: 10 mp; S. construita desfasurata: 10 mp; WC |
| A1.6 | 352206-C6 | Constructii anexa | 9 | S. construita la sol: 9 mp; S. construita desfasurata: 9 mp; Depozit |
| A1.7 | 352206-C7 | Constructii industriale si  edilitare | 89 | S. construita la sol: 89 mp; S. construita desfasurata: 89 mp; Centrala termica |
| A1.8 | 352206-C8 | Constructii industriale si  edilitare | 12 | S. construita la sol: 12 mp; S. construita desfasurata: 12 mp; Punct transformare gaze |
| A1.9 | 352206-C9 | Constructii anexa | 89 | S. construita la sol: 89 mp; S. construita  desfasurata: 89 mp; Birouri |
| A1.10 | 352206-C10 | Constructii anexa | 37 | S. construita la sol: 37 mp; S. construita  desfasurata: 37 mp; Vestiar |
| A1.11 | 352206-C11 | Constructii industriale si  edilitare | 17 | S. construita la sol: 17 mp; S. construita  desfasurata: 17 mp; Casa cantar |
| A1.12 | 352206-C12 | Constructii industriale si  edilitare | 58 | S. construita la sol: 58 mp; S. construita  desfasurata: 58 mp; Cantar |
| A1.13 | 352206-C13 | Constructii industriale si  edilitare | 151 | S. construita la sol: 151 mp; S. construita  desfasurata: 151 mp; Cale ferata uzinala |
| A1.14 | 352206-C14 | Constructii industriale si  edilitare | 517 | S. construita la sol: 517 mp; S. construita  desfasurata: 517 mp; Platforma betonata |
| A1.15 | 352206-C15 | Constructii anexa | 46 | S. construita la sol: 46 mp; S. construita  desfasurata: 46 mp; Depozit |
| A1.16 | 352206-C16 | Constructii anexa | 33 | S. construita la sol: 33 mp; S. construita  desfasurata: 33 mp; Depozit |
| A1.17 | 352206-C17 | Constructii anexa | 33 | S. construita la sol: 33 mp; S. construita  desfasurata: 33 mp; Depozit |
| A1.18 | 352206-C18 | Constructii anexa | 33 | S. construita la sol: 33 mp; S. construita  desfasurata: 33 mp; Depozit |
| A1.19 | 352206-C19 | Constructii anexa | 34 | S. construita la sol: 34 mp; S. construita  desfasurata: 34 mp; Depozit |
| A1.20 | 352206-C20 | Constructii anexa | 20 | S. construita la sol: 20 mp; S. construita  desfasurata: 20 mp; Sopron |
| A1.21 | 352206-C21 | Constructii anexa | 35 | S. construita la sol: 35 mp; S. construita  desfasurata: 35 mp; Sopron |
| A1.22 | 352206-C22 | Constructii anexa | 16 | S. construita la sol: 16 mp; S. construita  desfasurata: 16 mp; Sopron |
| A1.23 | 352206-C23 | Constructii industriale si  edilitare | 485 | S. construita la sol: 485 mp; S. construita  desfasurata: 485 mp; Pod rulant |
| A1.24 | 352206-C24 | Constructii industriale si  edilitare | 164 | S. construita la sol: 164 mp; S. construita  desfasurata: 164 mp; Laborator |
| A1.25 | 352206-C25 | Constructii anexa | 9 | S. construita la sol: 9 mp; S. construita  desfasurata: 9 mp; Cabina poarta |
| A1.26 | 352206-C26 | Constructii industriale si  edilitare | 176 | S. construita la sol: 176 mp; S. construita  desfasurata: 176 mp; Bazin |
| A1.27 | 352206-C27 | Constructii industriale si  edilitare | 103 | S. construita la sol: 103 mp; S. construita  desfasurata: 103 mp; Cladire compresoare |
| A1.28 | 352206-C28 | Constructii anexa | 293 | S. construita la sol: 293 mp; S. construita  desfasurata: 293 mp; Magazie |
| A1.29 | 352206-C29 | Constructii anexa | 295 | S. construita la sol:790 mp; S. construita  desfasurata:790 mp; Magazie |
| A1.30 | 352206-C30 | Constructii anexa | 603 | S. construita la sol: 603 mp; S. construita  desfasurata: 603 mp; Magazie |
| A1.31 | 352206-C31 | Constructii anexa | 7 | S. construita la sol: 7 mp; S. construita  desfasurata: 7 mp; Magazie |
| A1.32 | 352206-C32 | Constructii anexa | 54 | S. construita la sol: 54 mp; S. construita  desfasurata: 54 mp; Magazie |
| A1.33 | 352206-C33 | Constructii anexa | 15 | S. construita la sol: 15 mp; S. construita  desfasurata: 15 mp; Magazie |
| A1.34 | 352206-C34 | Constructii anexa | 20 | S. construita la sol: 20 mp; S. construita  desfasurata: 20 mp; Sopron |
| A1.35 | 352206-C35 | Constructii industriale si  edilitare | 11 | S. construita la sol: 11 mp; S. construita  desfasurata: 11 mp; Post trafo |
| A1.36 | 352206-C36 | Constructii industriale si  edilitare | 975 | S. construita la sol: 975 mp; S. construita  desfasurata: 975 mp; Cale de acces betonata |
| A1.37 | 352206-C37 | Constructii industriale si  edilitare | 93 | S. construita la sol: 93 mp; S. construita  desfasurata: 93 mp; Magazie rampa |
| A1.38 | 352206-C38 | Constructii industriale si  edilitare | 258 | S. construita la sol: 258 mp; S. construita  desfasurata: 258 mp; Platforma betonata |
| A1.39 | 352206-C39 | Constructii industriale si  edilitare | 321 | S. construita la sol: 321 mp; S. construita  desfasurata: 321 mp; Cale ferata uzinala |

**Toate constructiile existente pe amplasament se vor demola.**

Nu exista inscrieri privitoare la sarcini in extrasul de carte funciara ale imobilului.

**Obiectivul principal** al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului LCV HOLDEST S.R.L., este este reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

* stabilirea conditiilor de parcelare;
* reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala existente;
* reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
* stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
* stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Se propune urmatoarea organizare a zonei propusa spre reglementare:

1. Se propune **realizarea unei retele de strazi interioare**, prin racordarea acestora cu strada Lunga si cu strada Podului, asigurand in acelasi timp o posibila continuitate a strazilor cu terenurile aflate la nord de amplasament. Prospectul stradal pentru noile strazi propuse este de 12 m.
2. In partea de est a terenului studiat, la frontul stradal al strazii Lunga, se propune o **zona pentru servicii/comert,** prin realizarea a maxim 4 parcele, fiecare avand o suprafata minima de 390 mp. Pe aceste parcele se pot realiza, **cladiri pentru servicii, comert, alimentatie publica, birouri,** functiuni complementare zonei rezidentiale precum magazin local in suprafata maxima de 200 mp, salon cosmetica/coafura, birou profesii liberale, gradinita in sistem privat. **Functiuni admise** pentru cele 4 parcele: constructii de locuinte individuale sau semicolective cu maxim 2 apartamente. Regimul de inaltime propus pe cele 4 parcele va fi de **maxim S+P+1E.**
3. Pe restul amplasamentului, **se propune o zona pentru locuinte individuale sau semicolective cu maxim 2 apartamente, de tip izolat, cuplat si/sau insiruit, in regim de inaltime maxim S+P+1E**. Compatibilitatea functiunilor este asigurata avand in vedere ca propunerea de zona de locuinte este in concordanta cu functiunea instituita pentru amplasament prin PUG Arad.
4. Pentru **amenajarea cailor de acces / a strazilor** la loturile propuse se vor respecta prevederile PUG Arad si a Ordonantei 43/1997 privind regimul drumurilor.

**Strazile propuse (S1-S5)** vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de min. 1,20 m intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,30 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

1. Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei **zone verzi compacte**, cu destinatie publica, in suprafata de **minim 1.000 mp**. Impreuna cu zonele verzi de aliniament suprafata de zona verde publica propusa va depasi 5% din suprafata zonei reglementate.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare** **se va dezvolta in concordanta cu prevederile PUG Arad in vigoare.**

**Zona studiata** insumeaza o suprafata de **160.000 mp** si cuprinde:

**Nord** – terenuri proprietate privata in intravilan, curti-constructii, cu destinatie rezidentiala;

**Est** – primul rand de imobile teren din zona functionala aflata vis-a-vis de str. Lunga;

**Sud** – primul rand de imobile teren din zona functionala aflata vis-a-vis de str. Podului;

**Vest** – terenuri proprietate privata in intravilan cu destinatie rezidentiala;

In **zona studiata** interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor si la extinderea retelelor tehnico-edilitare existente in zona. Aceste interventii vor viza domeniul public al mun. Arad (str. Lunga si str. Podului), teren proprietate privata a UAT Arad (CF nr. 335018 Arad) si proprietatatea privata a S.C. LCV HOLDEST S.R.L., CF nr. 352206 Arad – teren propus spre reglementare prin prezenta documentatie.

### 1.3. Surse de documentare

* PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018;
* Certificatul de urbanism nr. **1475/24.08.2022**;
* Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
* Avizul de oportunitate nr. **32/05.07.2023**;
* Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosinta „curti-constructii” si conform PUG mun. Arad este situat in UTR nr. 13-14, subzona In13c – subzona unitati industriale si depozite (nepoluante).

Functiunea dominanta a zonei: locuire – zona rezidentiala

Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii

Utilizari permise: constructia cladirilor de locuit, constructia cladirilor cu functiuni complementare zonei de locuit (spatii comerciale si prestari servicii).

Acesta este situat in intravilanul mun. Arad, in partea de vest a localitatii, in continuarea cartierului Cadas. Amplasamentul este accesibil din strada Lunga, aflata la est de terenul propus spre reglementare si din strada Podului, aflata la sud de amplasament.

Forma terenului este neregulata, avand lungimea orientata pe directia nord-vest/sud-est. Amplasamentul prezinta un front de circa 86 ml la str. Lunga si un front de circa 105 ml la str. Podului. Pe celelalte laturi, amplasamentul este delimitat de proprietati private ale persoanelor fizice/juridice.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de maxim 1 m (intre 106,90 NMN si 107,90 NMN ).

In zonele din vecinatate situate pe laturile din partea de nord-est, est si sud-est, fondul construit este inchegat, reprezentat de locuinte cu regim mic de inaltime. In partea de nord si nord-vest imprejurimile sunt reprezentate de terenuri virane in intravilan, deci preponderent neconstruite.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita pozitiei terenului in intravilanul localitatii, completand zona rezidentiala aflata in vecinatatea amplasamentului si pastrand functiunea prevazuta pentru zona prin P.U.G. mun. Arad.

### 2.2. Incadrarea in localitate

Zona propusa spre reglementare este situata in intravilanul municipiului Arad, in partea de vest a localitatii, in continuarea cartierului Cadas.

Amplasamentul este accesibil din strada Lunga, aflata la est de terenul propus spre reglementare si din strada Podului, aflata la sud de amplasament.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

**Nord** – terenuri proprietate privata in intravilan, curti-constructii, cu destinatie rezidentiala;

**Est** – str. Lunga;

**Sud -** terenuri proprietate privata in intravilan cu destinatie rezidentiala, strada Podului;

**Vest** –teren in extravilan in proprietate UAT Arad, categorie de folosinta Cai ferate (CF nr.335018 Arad);

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulata, avand lungimea orientata pe directia nord-vest/sud-est. Amplasamentul prezinta un front de circa 86 ml la str. Lunga si un front de circa 105 ml la str. Podului. Pe celelalte laturi, amplasamentul este delimitat de proprietati private ale persoanelor fizice/juridice.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de maxim 1 m (intre 106,90 NMN si 107,90 NMN ).

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare.

**2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

**Geologia regiunii.**

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Campia Aradului este situata intre Muntii Zarandului si albiile Ierului si Muresului Mort, in continuarea Campiei Crisurilor la sud de linia localitatilor Pancota, Caporal Alexa, Olari, Simand si Sanmartin pana in valea Muresului intre Paulis si Pecica. Spre rama muntoasa are altitudini de aproape 120 m, iar in vest putin peste 100 m. La poalele muntilor Zarandului se distinge o fasie de campie piemontana care nu ajunge pana la Mures si care trece treptat intr-o fasie ceva mai joasa (putin peste 100 m) cu caractere de campie de divagare vizibila la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Muresului, Campia Aradului este formata din pietrisuri, nisipuri si argile.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, in general, prin trei tipuri genetice de formatiuni:

* aluvionare - aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
* gravitationale - reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvolta in zona de "rama" a depresiunii;
* cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentate prin argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont.

**Clima.**

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie.

Conditiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatorii parametrii:

* Temperatura aerului:
  + Media lunara minima: –1,2oC – Ianuarie;
  + Media lunara maxima: +21,5 oC – Iulie, August;
  + Temperatura minima absoluta: –35,53oC;
  + Temperatura maxima absoluta: +42,5oC;
  + Temperatura medie anuala: +10,7oC;
* Precipitatii:
* Media anuala: 600...700 mm.

Seismicitatea.

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este ag = 0,20 g, iar perioada de colt este Tc = 0,70 sec, conform figurilor de mai sus.

**Adancimea de inghet.** Adancimea de inghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054–77).

### 2.4. Circulatia

Amplasamentul reglementat are front stradal la 2 strazi, implicit acces auto si pietonal din str. Lunga, FN, aflata pe latura estica precum si din str. Podului, aflata pe latura de sud-vest.

Strada Lunga are o latime a carosabilului de minim 5,40 m si este asfaltata. Strada Podului are latimea carosabilului de 3,75 m si este asfaltata.

Legatura circulatiei in zona propusa spre reglementare se va face din strada Lunga si din strada Podului, iar in plus, va fi rezervata si posibilitatea de conectare a strazilor nou propuse cu terenurile aflate la nord de amplasament, in situatia in care respectiva zona va fi dezvoltata ulterior prezentului proiect.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusa spre reglementare este formata din terenul curti-constructii, identificat prin CF nr. 352206 Arad, aflat in intravilanul in dezvoltare al mun. Arad. In zonele din vecinatate situate pe laturile din partea de nord-est, est si sud-est, fondul construit este inchegat, reprezentat de locuinte cu regim mic de inaltime. In partea de nord si nord-vest imprejurimile sunt reprezentate de terenuri virane in intravilan, deci preponderent neconstruite.

Categoria de folosinta a incintei studiate este curti-constructii, iar pe teren exista mai multe constructii care sunt propuse spre demolare.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii in concordanta cu prevederile PUG.

**Incadrarea in zone de risc natural.** Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

* se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa;
* nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Amplasamentul nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

**Incadrarea in zone protejate.** Zona propusa spre reglementare:

* nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;

**Alte zone de protectie si/sau de risc.**

Pe amplasament se afla linii electrice aeriene care alimentau incinta. Solutiile propuse prin prezenta documentatie presupun reconfigurarea acestor trasee electrice si pozarea acestora in subteran.

### 2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul analizat este racordat la urmatoarele retele tehnico-edilitare: retea de apa potabila, retea de canalizare menajera, energie electrica si gaze naturale din str. Lunga, aflata la est de teren.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repozitionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Loturile noi vor avea bransamente/extinderi de retele noi, functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

### 2.7. Probleme de mediu

**Relatia cadru natural-cadru construit.**Pe amplasament nu exista constructii. Flora regasita pe amplasament este constituita din vegetatie spontana joasa comuna si caracteristica climei din zona. In zonele din vecinatatea nord-vestica fondul construit reprezentativ pentru zona rezidentiala nu este inchegat, zona aflandu-se intr-o faza incipienta de dezvoltare.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la inchegarea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUG Arad.

**Evidentierea riscurilor naturale si antropice.** Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

* se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa;
* nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Zona studiata **nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren**.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.** Zona propusa spre reglementare:

* nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;

**Evidentierea potentialului balnear si turistic.** Nu este cazul.

**Zone de protectie impuse**

**-** nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente – propuse;

### 8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, SC LCV HOLDEST SRL, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. **32/05.07.2023.**

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Nu s-au inregistrat observatii si/sau sugestii in aceasta etapa de elaborare din partea populatiei.

In continuare se vor parcurge etapele de informare si consultare a populatiei conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului Local aprobat in acest sens.

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localitatii, in concordanta cu prevederile PUG Arad pentru zona respectiva. Astfel, un teren viran cu destinatia de zona rezidentiala va fi valorificata pe termen lung in concordanta cu strategia de dezvoltare a localitatii.

In urma realizarii investitiei propuse, se vor asigura venituri suplimentare anuale, se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Elaboratorul P.U.Z. apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor cladiri destinate locuintelor **individuale/semicolective si functiuni complementare servicii, comert.** in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. **352206 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **32/05.07.2023**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

**Principalele disfunctionalitati.** Avand in vedere ca:

* amplasamentul este pozitionat in intravilanul aflat in dezvoltare al municipiului Arad;
* amplasamentul nu se afla sub incidenta unor zone de risc natural;
* amplasamentul nu se afla sub incidenta unor zone de protectie care impun anumite restrictii;
* zona dispune in imediata vecinatate de dotari tehnico-edilitare – apa, canalizare, energie electrica,

Disfunctionalitatile care vor necesita solutionare se refera la realizarea constinuitatii drumurilor existente in scopul asigurarii acceselor carosabile si pietonale la noile parcele propuse prin prezenta documentatie si la rezolvarea echiparii tehnico-edilitare cu privire la apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, inclusiv asigurarea indeplinirii conditiilor astfel incat realizarea investitiei sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. si R.L.U. aferent se urmareste:

* stabilirea conditiilor de parcelare;
* reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala existente;
* reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
* stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
* stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1475/24.08.2023** emis de Primaria mun. Arad, prin PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 13-14, subzona In13c – subzona unitati industriale si depozite (nepoluante).

Functiunea dominanta a zonei: locuire – zona rezidentiala

Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii

Utilizari permise: constructia cladirilor de locuit, constructia cladirilor cu functiuni complementare zonei de locuit (spatii comerciale si prestari servicii).

- Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul in suprafata totala de 52.862 mp, vor fi stabilite prin documentatia de urbanism.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului in incinta si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Amplasamentul este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri arabile in intravilan cu destinatie rezidentiala de tip urban, cladiri P, P+1, P+2, P+2+M, zona rezidentiala, zona cai de comunicatie.

Functiunea solicitata de investitor pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG mun. Arad, in subzona destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, urmarind sa contribuie la conturarea fondului construit.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

**Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata.** Vor fi asigurate spatii verzi dupa cum urmeaza:

Vor fi asigurate spatii verzi compacte cu destinatie publica – aprox. 1.070 mp, dar nu mai putin de 1.000 mp;

- spatii verzi de aliniament - cu o latime de 1,50 m (inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert ), intre partile exterioare ale carosabilelor si partile exterioare ale trotuarelor;

- spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru locuinte unifamiliale si semicolective (cu maxim 2 apartamente)– min. 35% din suprafata totala a parcelei (Conf. HCL Arad nr. 572/2002);

- spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru servicii/comert – min. 15% din suprafata totala a parcelei (Conf. HCL Arad nr. 572/2002);

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul reglementat are front stradal la 2 strazi, implicit acces auto si pietonal din str. Lunga, FN, aflata pe latura estica precum si din str. Podului, aflata pe latura de sud-vest.

Legatura circulatiei in zona propusa spre reglementare se va face spre strada Lunga si spre strada Podului, iar in plus, va fi rezervata si posibilitatea de conectare a strazilor propuse cu terenurile aflate la nord de amplasament, in situatia in care respectiva zona va fi dezvoltata ulterior prezentului proiect.

Strazile vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 1,20 m intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,30 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Prin solutiile propuse, s-a tinut cont de posibilitatea continuarii prin dezvoltari ulterioare, a cailor de circulatie rutiera, respectiv a unei racordari viitoare a strazilor propuse S1->S5 la strazile Sf. Nicolae, Str. Mesteacanului, str. Urzicilor si str. Lavandei, aflate la sud de str. Orizontului.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, in cazul in care parcarea/gararea se realizeaza retras fata de frontul stradal sau se realizeaza la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. In cazul in care se realizeaza 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca latimea accesului auto sa fie de maxim 5,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se va realiza cu o latime maxima de 1,5 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alaturat sau separat fata de accesul auto.

**Parcaje.** Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru zona de locuinte se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat cel putin 1 loc de parcare/unitate locativa.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

### 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliate in RLU aferent.

**Principalele functiuni propuse ale zonei.** In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala (dominanta):

1. **L** **– zona rezidentiala –** locuinte individuale si/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de inaltime, de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime;

Utilizari permise: :locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmuiri, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradina, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditii:amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise:constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

**Reglementari:**

- retragerea **fata de frontul stradal** – strada propusa S1 – S5: cladirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

- retragerea **fata de limita posterioara**: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **fata de limitele laterale**:

- pentru **locuinte izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru **locuinte cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru **locuinte insiruite** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 5 locuinte**.

Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare se vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 A – Conceptul propus.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

**Regim de inaltime: max. S+P+1E.**

**Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m.**

**Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.**

**Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic =3,00 m, Hmax coama = 5,50 m**

**Spatii verzi: min. 35% din suprafata parcelei.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

**Imprejmuiri laterale si posterioara** – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

**Accesul carosabil.** Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, in cazul in care parcarea/gararea se realizeaza retras fata de frontul stradal sau se realizeaza la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. In cazul in care se realizeaza 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca latimea accesului auto sa fie de maxim 5,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se va realiza cu o latime maxima de 1,5 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alaturat sau separat fata de accesul auto.

**Parcaje.** Pentru zona de locuinte se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat cel putin 1 loc de parcare/unitate locativa.

**Parcelarea.**

**Pentru a fi construibila, o parcela cu destinatia zona de locuinte unifamiliale/semicolective** trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

* pentru locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
* pentru locuinte cuplate sau izolate, inclusiv prima si ultima parcela din randul parcelelor cu locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
* frontul stradal al parcelelor de colt va fi de min. 14,00 ml;
* adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Conceptul propus;
* **suprafata minima** a tuturor parcelelor cu functiunea rezidentiala va fi de **250 mp.**

Sunt permise unificari ulterioare a cel mult 3 parcele cu destinatie rezidentiala, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie.

Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de 107 parcele pentru locuinte unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

si urmatoarele **subzone functionale complementare** zonei principale:

**Is– zona servicii/comert:**

Utilizări permise:cladiri pentru servicii: comert, alimentatie publica, birouri, functiuni complementare zonei rezidentiale precum magazin local in suprafata maxima de 200 mp, salon cosmetica/coafura, birou profesii liberale, gradinita in sistem privat.

și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 15% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare etc.;

Utilizări permise cu condiții:amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizări interzise:constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

**Reglementari:**

- retragerea **fata de frontul stradal** – strada Lunga: cladirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere maxim 6 m. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusa.

- retragerea **fata de limita posterioara**: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **fata de limitele laterale**:

- pentru **constructii izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru **constructii cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua constructii si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare parcela.

Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 3,00 m.

Cazurile particulare se vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 A – Conceptul propus.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

**Regim de inaltime: max. S+P+1E.**

**Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m.**

**Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.**

**Spatii verzi: min. 15% din suprafata parcelei.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

**Imprejmuiri laterale si posterioara** – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

**Accesul carosabil.** Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al str. Lunga.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se va realiza din trotuarul str. Lunga.

**Parcaje.** Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

**Parcelarea.**

**Pentru a fi construibila, o parcela cu destinatia servicii/comert** trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

* frontul stradal va fi de minim 17,00 ml;
* adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Conceptul propus;
* **suprafata minima** a parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de **390 mp.**

Sunt permise unificari ulterioare a cel mult 2 parcele cu destinatie servicii/comert, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie.

Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de 4 parcele pentru servicii/comert.

**Cc – zona cai de comunicatie terestra (strazi propuse S1-S5)**, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise:parte carosabila, trotuare,sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, branșamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii:amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri.

Pe spatiul verde de aliniament este admisa amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinatie rezidentiala, cu o latime maxima de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, si a unui loc de parcare pentru fiecare parcela cu destinatie rezidentiala.

Utilizari interzise:orice alte utilizari.

**SV – zona spatii verzi amenajate (Parcela de sine statatoare)**, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise:

spatii verzi compacte, loc de joaca amenajat.

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor si dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi.

Utilizari interzise:este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT ZONE VERZI** | **SITUATIE PROPUSA** | |
|  | [mp] | [%] |
| Spatii verzi compacte cu destinatie publica - propus | 1.070 | 2,02% |
| Spatii verzi de aliniament – propus, inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert | 2.120 | 4,01% |
| Spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru locuinte individuale/semicolective (min. 35% din suprafata fiecarei parcele) | 13.553 | 25,64% |
| Spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru servicii/comert (min. 15% din suprafata fiecarei parcele) | 238 | 0,45% |
| **TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA** | **16.981** | **32.12%** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 160.000 MP** | | | | |
| **ZONE FUNCȚIONALE** | **SITUAȚIE EXISTENTĂ** | | **SITUAȚIE PROPUSĂ** | |
|  | [mp] | [%] | [mp] | [%] |
| **Cai de comunicatii rutiere: carosabile, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament – existent** | 13.737 | 8,59% | 13.737 | 8,59% |
| **Cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente – existent** | 6.800 | 4,25% | 6.800 | 4,25% |
| **Teren cu functiunea de locuire + dotari aferente conform PUG Arad – existent** | 139.463 | 87,16% | 86.601 | 54,12% |
| **ZONA ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII/COMERT – propus, S=52.862 mp, 33,04% din care:** | | | | |
| **ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE – propus** | 0,00 | 0,00% | 38.723 | 24,20% |
| **ZONĂ SERVICII/COMERT – propus** | 0,00 | 0,00% | 1.586 | 0,99% |
| **ZONĂ VERDE AMENAJATĂ COMPACT cu destinație publică – propus** | 0,00 | 0,00% | 1.070 | 0,67% |
| **CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – strazi interioare propuse - carosabile, trotuare si zone verzi de aliniament – propus** | 0,00 | 0,00% | 11.483 | 7,18% |
| **TOTAL GENERAL** | **160.000** | **100%** | **160.000** | **100%** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 52.862 MP** | | | | |
| **ZONE FUNCȚIONALE** | **SITUAȚIE EXISTENTĂ** | | **SITUAȚIE PROPUSĂ** | |
|  | [mp] | [%] | [mp] | [%] |
| **Teren cu functiunea de locuire + dotari aferente conform PUG Arad – existent** | 52.862 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| **ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE – propus** | 0,00 | 0,00% | 38.723 | 73,25% |
| **ZONĂ SERVICII/COMERT – propus** | 0,00 | 0,00% | 1.586 | 3,00% |
| **ZONĂ VERDE AMENAJATĂ COMPACT cu destinație publică - propus** | 0,00 | 0,00% | 1.070 | 2,02% |
| **CĂI DE COMUNICAȚIE TERESTRA**  **– strazi interioare propuse: 11,483 mp din care:** | | | | |
| **Carosabile - propus** | 0,00 | 0,00% | 6.966 | 13,18% |
| **Trotuare - propus** | 0,00 | 0,00% | 2.397 | 4,54% |
| **Zone verzi de aliniament – propus**,  inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert | 0,00 | 0,00% | 2.120 | 4,01% |
| **TOTAL GENERAL** | **52.862** | **100%** | **52.862** | **100%** |

**Indicatori urbanistici propusi.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Zona locuinte unifamiliale/semicolective cu max. 2 apartamente** | **Zona servicii/comert** |
| **POT max = 40,00 %** | **POT max = 40,00 %** |
| **CUT max = 1,20** | **CUT max = 1,20** |
| Regim de inaltime: **max. S+P+1** | Regim de inaltime: **max. S+P+1** |
| Hmax coama = 12,00 m | Hmax coama = 12,00 m |
| Hmax cornisa/atic = 9,00 m | Hmax cornisa/atic = 9,00 m |
| Spatii verzi de incinta = min. 35% | Spatii verzi de incinta = min. 15% |

### 3.5.1. Sistematizare verticala:

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de maxim 1 m (intre 106,90 NMN si 107,90 NMN ).

Este obligatorie corelarea cotelor amplasamentului sistematizat cu strazile adiacente: str. Lunga si str. Podului.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim S+P+1E. Cota terenului sistematizat propus va fi pana la +108,00 NMN.

Inaltimea constructiilor propuse in cote absolute va tine cont de conditiile impuse prin avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana, respectiv cota absoluta maxima a obiectivelor de +120,00 NMN.

### 3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Pentru parcela studiata s-a stabilit zona de construibilitate admisa, conform plansa 02A\_Reglementari urbanistice – zonificare.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatadele principale. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

### 3.5.3. Regimul de aliniere:

Retragerile fata de limitele de proprietate se vor stabili de asa natura incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Zona de construibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plansa 02A\_Reglementari urbanistice – zonificare.

Zona de construibilitate propusa se raporteaza la limita incintei reglementate in relatie cu vecinatatile din zona studiata. Astfel, se propun urmatoarele retrageri fata de limitele incintei reglementate:

**Pentru parcelele cu destinatie rezidentiala:**

- retragerea **fata de frontul stradal** – strada propusa S1 – S5: cladirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

- retragerea **fata de limita posterioara**: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **fata de limitele laterale**:

- pentru **locuinte izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru **locuinte cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru **locuinte insiruite** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 5 locuinte**.

Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

**Pentru parcelele cu destinatie servicii/comert:**

- retragerea **fata de frontul stradal** – strada Lunga: cladirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere maxim 6 m. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusa.

- retragerea **fata de limita posterioara**: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **fata de limitele laterale**:

- pentru **constructii izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru **constructii cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua constructii si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare parcela.

Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 3,00 m.

**Pentru toate parcelele construibile, indiferent de destinatie:**

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara proprietatii, in afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Se permite amplasarea constructiilor/ amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor in afara perimetrului de construibilitate.

Se vor repecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, in conformitate cu avizele obtinute.

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul analizat este racordat la urmatoarele retele tehnico-edilitare: retea de apa potabila, retea de canalizare menajera, energie electrica si gaze naturale din str. Lunga, aflata la est de teren.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repozitionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Loturile noi vor avea bransamente/extinderi de retele noi, functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

**Alimentarea cu apa potabila** – Pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială și de servicii, se va extinde rețeaua de distribuție a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Pe aceasta vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare. Branșamentele vor dispune de contorizarea individuală, fiind prevăzute cămine de apometru pentru fiecare gospodărie amplasat în domeniul public din dreptul fiecărei gospodării.

Branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, PN 6bar, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public. Fiecare camin va fi dotat cu robinete de închidere, filtru de impurități si apometru DN 25. Este recomanda si montarea si unui robinet de concesie ingropat pe conducta de branșament a fiecărui înainte de căminul de branșament.

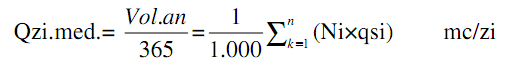
Conductele de distribuție vor avea un diametru cuprins intre 110 si 160mm si se vor montat îngropat pe pat de nisip sub adâncime de îngheț (80cm).

**Rețeaua de apă pentru incendiu** – debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei rece pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

Conform normativului P118/2 din 2013 art 6.1 (1) rețelele de apa din centre populate trebuie echipate cu hidranți exteriori. Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei. Se vor ampla astfel hidranți exteriori de incendiu DN 80 la distanțe de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de Qie=5,00 l/s.

**ALIMENTAREA CU APA - Necesarul de apa - conform SR 1343/1-2006**

*a) debitul mediu zilnic*



în care:

Ni-1=numărul de consumatori =10

qsi- 1=debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o

zi=120l/om×zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

Qteh=0 [mc/zi necesar de apa tehnologica]

*b) debitul maxim zilnic*

Qzi.max=Q.zi.med.×K.zi [mc/zi]

*c) debitul maxim orar*

Qo.max=1/24xQzi.max×Ko [mc/h] Ko=3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| caracteristici | K zi | K o | ore de funcţionare | q p | persoane | Necesarul de apă | | |
| Q n zi med | Q n zi max | Q n o max |
| l/om zi | m3 / zi | m3 / zi | m3 / h |
| locuninte | 1,30 | 3,00 | 24 | 120 | 252 | 30,24 | 39,312 | 4,91 |
| **total** |  |  |  |  |  | **30,24** | **39,312** | **4,91** |

*d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006*

C.zi.med=Ks×Kp×Qzi.med [mc/zi]

Ks=1,05; Kp=1,1

C.zi.max.=Kzi×Cs.zi.med.=1,30×2,66=3,45 [mc/zi]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cerinta de apă | | |
| C n zi med | Q n zi max | Q n o max |
| m3 / zi | m3 / zi | m3 / h |
| 32,39 | 42,10 | 5,26 |

**Canalizarea menajera** Canalizarea menajeră –se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Parcelele de locuințe și servicii se vor racorda la aceasta.

Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de directei, cămine de vizitare vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, si cămine de racord. Conductele vor fi din țeavă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț si vor avea diametre cuprinse intre De 200 – 315 mm.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;

- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire(0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă (vmin<vr<vmax) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis umax;

Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50de m si la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiune circulara Ø800, din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază in funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere in timpul exploatării rețelei, căminul prevăzut cu o gura de acces.

**CANALIZARE -Debitul de canalizare menajera se determina conform STAS 1846-1/2006**

Qu=0,8×Qs (mc/zi ... mc/h)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Canal menajer | | |
| Q u zi med | Q u zi max | Q u o max |
| m3 / zi | m3 / zi | m3 / h |
| 25,91 | 33,68 | 4,21 |

**Canalizarea pluviala** Apele puviale de pe parcelele de locuire si servicii/comert vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati.

Apele pluviale colectate de pe suprafetele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger si directionate catre catre reteaua de canalizare pluviala existenta a orasului

Conductele vor fi din țeavă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț si vor avea diametre cuprinse intre De 160 – 315 mm.

**CANALIZARE -Debitul de canalizare pluviala se determina conform STAS 1846-2/2007**

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

Qc=0,0001 • m • i • Ø •S l/s în care:

* i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcţie de frecvenţa normată a ploii de calcul

i =100 l/sec x ha

- f= coeficient de scurgere

- m coeficient adimensional

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. crt. | Natura suprafeţei | m | f | S | t | frecvenţă | I | Qp |
| - | [m] | [min] | [l/s ha] | [l/s] |
| 1. | Suprafata construita -invelitoare | 0,8 | 0,85 | 40309 | 10 | 2/1 | 100 | 274,1 |
| 2 | Suprafta pavata | 0,8 | 0,70 | 9363 | 10 | 2/1 | 100 | 52,433 |
| 3 | Spatiu Verde | 0,8 | 0,10 | 3190 | 10 | 2/1 | 100 | 2,552 |
|  | **total** |  |  | **52862** |  |  |  | **274,1** |

**Alimentarea cu gaze naturale** – Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor va fi asigurata prin extinderea retelei existente in zona, cu posibilitatea ca fiecare parcela propusa sa poata realiza un bransament de gaze naturale.

**Alimentarea cu energie electrica** – Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile strazi se va face prin extinderea retelelor de joasa tensiune si iluminat stradal existente pe strazile cele mai apropiate.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori să se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC montate subteran sub adâncimea de îngheț (80cm)

**Gospodarie comunala** – Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor pe fiecare parcelă rezidențială și de servicii în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

### 3.7. Protectia mediului

**Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare.**

Poluarea apei si a solului va fi evitata prin:

- in zona nu se vor desfasura activitati in urma carora sa rezulte deseuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol si apa;

- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita, in combinatie cu precipitatiile, calitatea apei sau a solului;

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se deversa in reteaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;

- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in apele de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de ape pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor de construire;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Poluarea aerului – fonica sau prin emisii de gaze – se va incadra in limitele legal admise.

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor si a platformelor de incinta.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula si parca in incinta. Investitia propusa nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisa utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale.** Nu este cazul.

Zona studiata nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea. Incadrarea geotehnica conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic redus, categoria geotehnica I.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate.** Apele uzate din cladirile propuse se vor deversa in reteaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata.

**Depozitarea controlata a deseurilor.** Deseurile menajere, ambalajele si deseurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate in saci menajeri si vor fi preluate de operatori economici specializati, cu utilaje adecvate, in baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deseurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodaresti, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane – vegetale, hartie, sticla, plastic, metal – si vor fi predate operatorului de servicii publice de salubrizare.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.** Nu este cazul, nu exista terenuri degradate in zona studiata sau in vecinatatea acesteia.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi.** S-au prevazut spatii verzi compacte si loc de joaca amenajat, realizate pe parcela de sine statatoare, in suprafata de minim 1.070 mp.

S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim **35% din suprafata fiecarei parcele cu destinatie rezidentiala.**

S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim **15% din suprafata fiecarei parcele cu destinatie servicii/comert.**

In spatiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana, elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** Zona nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei zone construite protejate.

**Refacere peisagistica si reabilitare urbana.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone rezidentiale, in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

**Valorificarea potentialului turistic/balnear.** Nu e cazul.

### 3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

Se propune **realizarea unei retele de strazi interioare**, prin racordarea acestora cu strada Lunga si cu strada Podului, asigurand in acelasi timp o posibila continuitate a strazilor cu terenurile aflate la nord de amplasament. Prospectul stradal pentru noile strazi propuse este de 12 m.

**Strazile propuse (S1-S5)** vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de min. 1,20 m intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,30 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Disfunctionalitatile existente din punct de vedere tehnico-edilitar se vor rezolva prin extinderea retelelor de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale existente in apropierea amplasamentului pe str. Lunga.

Se vor respecta cu strictete restrictiile si zonele de siguranta si protectie impuse de linia electrica aeriana de inalta tensiune, aflata la est de amplasamentul propus spre reglementare.

### 3.9. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul PUZ sunt propuse următoarele **obiective de utilitate publică**:

* **căi de comunicație** echipate conform prevederilor prezentei documentații (strazile S1 -> S5);
* **zona verde amenajată compact**, în suprafață de min. 1.070 mp

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei. Municipiul Arad nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

### 3.9.1. Tipuri de propietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri in proprietate publica de interes local, aflate in proprietatea Mun. Arad – strada Lunga, str. Rozmarinului, str. Podului, str. Porumbacului.

- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – terenuri arabile in intravilan.

### 3.9.2. Circulatia terenurilor

Zona aferentă căilor de comunicație cu destinație publică propuse (strazile S1 -> S5), respectiv zona verde compactă cu destinație publică propusă pot fi donate cu titlu gratuit Municipiului Arad doar după amenajarea lor în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

**Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G..** Functiunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea functiunii propuse prin PUG Arad in vigoare, si anume preponderent zona destinata locuintelor cu regim mic de inaltime. Parcelele cu front stradal la str. Lunga vor avea functiunea dominanta de servicii/comert si functiunea secundara permisa de locuire deoarece pe cealalta parte a strazii Lunga se afla constructii cu alte functiuni decat cele de locuit, fapt care asigura compatibilitatea functiunilor in imediata vecinatate.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica functiunea zonei prevazuta prin P.U.G., pastrandu-se destinatia de zona rezidentiala si functiuni admise servicii/comert, insa se reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

**Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

1. Continuitatea drumurilor existente in scopul asigurarii acceselor carosabile si pietonale la noile parcele propuse prin prezenta documentatie prin realizarea strazilor S1 -> S5
2. Extinderea retelelor tehnico-edilitare din str. Colonistilor.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

1. Propunerea de parcelare - operațiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului în parcele pentru locuințe, servicii, căi de comunicație, zone verzi compacte;
2. Amenajarea noilor străzi, inclusiv extinderea dotărilor tehnico-edilitare aferente;
3. Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
4. Amenajare dotari tehnico-edilitare;
5. Amenajare zone verzi compacte cu destinatie publica.
6. Realizare cladiri rezidentiale de tip urban pana la S +P+1E si constructii cu destinatie servicii/comert cu amenajarile aferente;

**Prioritati de interventie.** Amenajarea amplasamentului in vederea definirii unei zone edificabile atractive implica realizarea infrastructurii edilitare si a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

**Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.** In calitate de elaborator al documentatiei, consideram ca propunerea contribuie la inchegarea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Astfel, un teren viran aflat intr-o zona cu functiunea dominanta locuire- zona rezidentiala si functiuni complementare admise ale zonei spatii comerciale si prestari servicii va fi valorificata si integrata prin realizarea unui ansamblu rezidential cu locuinte individuale si semicolective pana la maxim 2 apartamente si parcele cu functiuni complementare servicii/comert. Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. **1475/24.08.2022** si ale avizului de oportunitate nr.**32/05.07.2023.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Intocmit,  **arh. Andreea TUTU** RUR Dz1,Dz2 |