



**TARA  
PLAN**

**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: 291 /2023  
Faza: P.U.Z. si R.L.U.  
Denumire proiect: PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL-LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT"  
Beneficiar: LCV HOLDEST S.R.L.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT"
<b>Amplasament:</b>	Mun. Arad, str. Lunga, FN, CF nr. 352206 Arad.
<b>Beneficiar:</b>	LCV HOLDEST S.R.L.
<b>Faza:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>Proiectant general:</b>	S.C. TARA PLAN S.R.L.
<b>Proiect nr.:</b>	291/2023
<b>Data elaborarii:</b>	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 defasurata: 49 mp; Magazie
A1.5	352206-C5	Constructii anexa	10	S. construita la sol: 10 mp; S. construita defasurata: 10 mp; WC
A1.6	352206-C6	Constructii anexa	9	S. construita la sol: 9 mp; S. construita defasurata: 9 mp; Depozit
A1.7	352206-C7	Constructii industriale si edilitare	89	S. construita la sol: 89 mp; S. construita defasurata: 89 mp; Centrala termica
A1.8	352206-C8	Constructii industriale si edilitare	12	S. construita la sol: 12 mp; S. construita defasurata: 12 mp; Punct transformare gaze
A1.9	352206-C9	Constructii anexa	89	S. construita la sol: 89 mp; S. construita defasurata: 89 mp; Birouri
A1.10	352206-C10	Constructii anexa	37	S. construita la sol: 37 mp; S. construita defasurata: 37 mp; Vestiar
A1.11	352206-C11	Constructii industriale si edilitare	17	S. construita la sol: 17 mp; S. construita defasurata: 17 mp; Casa cantar
A1.12	352206-C12	Constructii industriale si edilitare	58	S. construita la sol: 58 mp; S. construita defasurata: 58 mp; Cantar
A1.13	352206-C13	Constructii industriale si edilitare	151	S. construita la sol: 151 mp; S. construita defasurata: 151 mp; Cale ferata uzinala
A1.14	352206-C14	Constructii industriale si edilitare	517	S. construita la sol: 517 mp; S. construita defasurata: 517 mp; Platforma betonata
A1.15	352206-C15	Constructii anexa	46	S. construita la sol: 46 mp; S. construita defasurata: 46 mp; Depozit
A1.16	352206-C16	Constructii anexa	33	S. construita la sol: 33 mp; S. construita defasurata: 33 mp; Depozit
A1.17	352206-C17	Constructii anexa	33	S. construita la sol: 33 mp; S. construita defasurata: 33 mp; Depozit
A1.18	352206-C18	Constructii anexa	33	S. construita la sol: 33 mp; S. construita defasurata: 33 mp; Depozit
A1.19	352206-C19	Constructii anexa	34	S. construita la sol: 34 mp; S. construita defasurata: 34 mp; Depozit
A1.20	352206-C20	Constructii anexa	20	S. construita la sol: 20 mp; S. construita defasurata: 20 mp; Sopron
A1.21	352206-C21	Constructii anexa	35	S. construita la sol: 35 mp; S. construita defasurata: 35 mp; Sopron
A1.22	352206-C22	Constructii anexa	16	S. construita la sol: 16 mp; S. construita defasurata: 16 mp; Sopron
A1.23	352206-C23	Constructii industriale si edilitare	485	S. construita la sol: 485 mp; S. construita defasurata: 485 mp; Pod rulant
A1.24	352206-C24	Constructii industriale si edilitare	164	S. construita la sol: 164 mp; S. construita defasurata: 164 mp; Laborator
A1.25	352206-C25	Constructii anexa	9	S. construita la sol: 9 mp; S. construita defasurata: 9 mp; Cabina poarta
A1.26	352206-C26	Constructii industriale si edilitare	176	S. construita la sol: 176 mp; S. construita defasurata: 176 mp; Bazin
A1.27	352206-C27	Constructii industriale si edilitare	103	S. construita la sol: 103 mp; S. construita defasurata: 103 mp; Cladire compresoare
A1.28	352206-C28	Constructii anexa	293	S. construita la sol: 293 mp; S. construita defasurata: 293 mp; Magazie
A1.29	352206-C29	Constructii anexa	295	S. construita la sol: 790 mp; S. construita defasurata: 790 mp; Magazie
A1.30	352206-C30	Constructii anexa	603	S. construita la sol: 603 mp; S. construita defasurata: 603 mp; Magazie
A1.31	352206-C31	Constructii anexa	7	S. construita la sol: 7 mp; S. construita defasurata: 7 mp; Magazie
A1.32	352206-C32	Constructii anexa	54	S. construita la sol: 54 mp; S. construita defasurata: 54 mp; Magazie
A1.33	352206-C33	Constructii anexa	15	S. construita la sol: 15 mp; S. construita defasurata: 15 mp; Magazie
A1.34	352206-C34	Constructii anexa	20	S. construita la sol: 20 mp; S. construita defasurata: 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 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 inaltimei 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 la strada Lunga. In paralel cu accesul principal prevazut din str. Lunga, reglementarile urbanistice prevad posibilitatea ca intr-o etapa ulterioara, in care zona se dezvolta si pe directia vest si nord si est (conform prevederilor Actualizare PUG mun. Arad in curs de elaborare – Etapa V) incinta reglementata sa se conecteze cu str. Podului (aflata la sud-vest de amplasament) si cu str. Porumbacului (aflata la nord-est de amplasament). Aceste posibilitati de conectare cu strazile adiacente sunt posibile si permise, nefiind la aceasta etapa impuse sau obligatorii.

**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, S2, S3 si S4)** 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.

**5.** Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei **zone verzi compacte**, cu destinatie publica, in suprafata de **minim 1.400 mp**.

**6.** In proximitatea zonei verzi compacte propuse se vor prevedea 6 locuri de parcare publice, pentru vizitatori.

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 proprietatea 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

---

- o PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018;
- o Certificatul de urbanism nr. **1475/24.08.2022**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. **32/05.07.2023**;
- o 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.

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.

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);

Distanta incintei propuse spre reglementare fata de Depozitul de carburanti al SC Lukoil Romania SRL – obiectiv SEVESO este de 520 ml intre limitele de proprietate ale celor doua amplasamente.

## **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, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intra în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganice și depozite de piemont.

### **Clima.**

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă:  $-1,2^{\circ}\text{C}$  – Ianuarie;
  - Media lunară maximă:  $+21,5^{\circ}\text{C}$  – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută:  $-35,53^{\circ}\text{C}$ ;
  - Temperatura maximă absolută:  $+42,5^{\circ}\text{C}$ ;
  - Temperatura medie anuală:  $+10,7^{\circ}\text{C}$ ;
- Precipitații:
  - Media anuală: 600...700 mm.

Seismicitatea.

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este  $a_g = 0,20\text{ g}$ , iar perioada de colt este  $T_c = 0,70\text{ sec}$ , conform figurilor de mai sus.

**Adâncimea de îngheț.** Adâncimea de îngheț este de 0,70–0,80 m (conf. STAS 6054–77).

## **2.4. Circulația**

---

Amplasamentul reglementat are front stradal la 2 străzi și acces auto și pietonal din str. Lunga, FN, aflată pe latura estică. Prin soluția propusă în prezenta documentație nu se dorește accesarea incintei din str. Podului, dar se ține cont de o posibilă racordare ulterioară între străzile nou propuse și str. Podului.

Actualmente accesul auto și pietonal la parcelă se realizează exclusiv din str. Lunga, amplasată pe latura estică a acesteia.

Strada Lunga are o trază stradală de minim 11,40 m și o lățime a carosabilului de minim 5,40 m și este asfaltată.

În paralel cu accesul principal prevăzut din str. Lunga, reglementările urbanistice prevăd posibilitatea ca într-o etapă ulterioară, în care zona se dezvoltă și pe direcția vest și nord și est (conform prevederilor Actualizare PUG mun. Arad în curs de elaborare – Etapa V) incinta reglementată să se conecteze cu str. Podului (aflată la sud-vest de amplasament) și cu str. Porumbacului (aflată la nord-est de amplasament). Aceste posibilități de conectare cu străzile adiacente sunt posibile și permise, nefiind la această etapă impuse sau obligatorii.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

---

Zona propusă spre reglementare este formată din terenul curți-construcții, identificat prin CF nr. 352206 Arad, aflat în intravilanul în dezvoltare al mun. Arad. În zonele din vecinătate situate pe laturile din partea de nord-est, est și sud-est, fondul construit este încheștat, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime. În partea de nord și nord-vest împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane în 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.**

La sud-vest de amplasament, se afla o cale ferata industrială, fata de care se va asigura o zona de siguranta de 20 m din axul caii ferate. In zona de siguranta nu se vor amplasa constructii supraterane. Imprejmuirea existenta pe limita dinspre calea ferata se va pastra, fara lucrari de modificare ale acesteia.

Pe amplasament se afla linii electrice aeriene care alimentau incinta. Solutiile propuse prin prezenta documentatie presupun desfiintarea acestor trasee electrice.

## 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 inasa o repositionare 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;

La sud-vest de amplasament, se afla o cale ferata industrială, fata de care se va asigura o zona de siguranta de 20 m din axul caii ferate. In zona de siguranta nu se vor amplasa constructii supraterane. Imprejmuirea existenta pe limita dinspre calea ferata se va pastra, fara lucrari de modificare ale acesteia.

## 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 urma sesizarilor inregistrate in perioada de consultare si informare a populatiei, s-a revizuit solutia de urbanism a amplasamentului propus spre reglementare, in corelare cu Ordonanta de urgenta nr. 12 din 7.07.1998.

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 inregistrata 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 se afla in zona de siguranta si de protectie a caii ferate industriale aflate la sud-vest de amplasament ( CF nr. 335018 Arad). In zona de siguranta de 20 m din axul caii ferate nu se vor amplasa constructii supraterane;
- 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 inaltimei 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).

Funciunea dominanta a zonei: locuire – zona rezidentiala

Funciunile 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, inaltime 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.

Funciunea 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 – minim 1.400 mp;

- spatii verzi de aliniament - cu o latime de 1,50 m (includ accesele carosabile 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 (str. Lunga si str. Podului) si acces auto si pietonal din str. Lunga, aflata pe latura estica a amplasamentului.

Legatura circulatiei in zona propusa spre reglementare se va face spre strada Lunga, iar in plus, va fi rezervata si posibilitatea de conectare a strazilor propuse cu str. Podului si cu str. Porumbacului, 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, S2, S3 si S4 la strazile Podului (aflata la sud-vest de amplasament) si la str. Porumbacului (aflata la nord-est de amplasament).

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 parcare/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.

Pentru fiecare parcela cu destinatia servicii se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 7,00 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada Lunga.

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.** In zona centrala a noii dezvoltari, pe latura nordica a zonei verzi compacte propuse, se vor realiza min. 5 locuri de parcare publice pentru vizitatori.

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 rezidentiala se vor asigura locuri de parcare in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat astfel:

- pentru locuinte individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativa;

- pentru locuinte semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri 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):

**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: imprejmui, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine 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; se interzice amplasarea constructiilor subterane si/sau supraterane de orice fel in zona de siguranta a caii ferate industriale (CF nr. 335018 Arad).

#### **Reglementari:**

- retragerea **fata de frontul stradal** – strada propusa S1, S2, S3 si S4: 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.

Se permite alinierea la frontul stradal a constructiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, avand un regim de inaltime obligatoriu Parter, si o inaltime maxima la cornisa/atic de +3,00 m fata de cota terenului sistematizat.

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

- in cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

- 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**.

In cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita laterala a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

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 – Reglementari urbanistice - Zonificare.

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, cu exceptia parcelelor dinspre calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad) unde in zona de siguranta a caii ferate (20 m din axul caii ferate) nu se vor amplasa constructii.**

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.

Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt, vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

**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.

Imprejmuirea existenta pe limita dinspre calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad) se va pastra, fara lucrari de modificare ale acesteia.

**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 parcare/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 rezidentiala se vor asigura locuri de parcare in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat astfel:

- pentru locuinte individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativa;
- pentru locuinte semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri 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.

### **Parcelarea.**

**Pentru a fi construabila, o parcela cu destinatia zona de locuinte individuale/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 – Reglementari urbanistice - Zonificare;
- **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 110 parcele pentru locuinte unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

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

### **Is– zona servicii/comert:**

Utilizari 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.

si functiunile complementare acestora: imprejmui, cabina poarta, spatii verzi in proportie de min. 15% din suprafata parcelei, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje de incinta, dotari tehnico-edilitare etc.;

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 Lunga: cladirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere de 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. 2,00 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 0,60 m.

Cazurile particulare se vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimei 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.

Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt, vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

**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 7,00 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 construabila, 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 – Reglementari urbanistice - Zonificare;
- **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, S2, S3 si S4),** cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto si 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, respectiv 5,50 m in cazul in care se realizeaza 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

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

Utilizari permise:

spatii verzi compacte, inclusiv loc de joaca amenajat in suprafata de min. 1.400 mp.

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.

<b>BILANT ZONE VERZI</b>	<b>SITUATIE PROPUA</b>	
	[mp]	[%]
Spatii verzi compacte cu destinatie publica - propus	1.400	2,65%
Spatii verzi de aliniament – propus, inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert	2.026	3,83%
Spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru locuinte individuale/semicolective (min. 35% din suprafata fiecărei parcele)	12.492	23,63%
Spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru servicii/comert (min. 15% din suprafata fiecărei parcele)	238	0,45%
<b>TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA</b>	<b>16.156</b>	<b>30.56%</b>

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 160.000 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Cai de comunicatii rutiere: carosabile, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament – existent</b>	13.737	8,59%	13.737	8,59%
<b>Cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente – existent</b>	6.800	4,25%	6.800	4,25%
<b>Teren cu functiunea de locuire + dotari aferente conform PUG Arad – existent</b>	139.463	87,16%	86.601	54,12%
<b>ZONA ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII/COMERT – propus, S=52.862 mp, 33,04% din care:</b>				
<b>ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE – propus</b>	0,00	0,00%	35.692	22,31%

<b>ZONA SERVICII/COMERT – propus</b>	0,00	0,00%	1.586	0,99%
<b>ZONA VERDE AFERENTA ZONEI DE SIGURANTA LA CALEA FERATA</b>	0,00	0,00%	3.248	2,03%
<b>ZONA VERDE AMENAJATA COMPACT cu destinatie publica – propus</b>	0,00	0,00%	1.400	0,88%
<b>CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – strazi interioare propuse - carosabile, trotuare si zone verzi de aliniament – propus</b>	0,00	0,00%	10.936	6,83%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>160.000</b>	<b>100%</b>	<b>160.000</b>	<b>100%</b>

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 52.862 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Teren cu functiunea de locuire + dotari aferente conform PUG Arad – existent</b>	52.862	0,00%	0,00	0,00%
<b>ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE – propus</b>	0,00	0,00%	35.692	67,52%
<b>ZONA SERVICII/COMERT – propus</b>	0,00	0,00%	1.586	3,00%
<b>ZONA VERDE AFERENTA ZONEI DE SIGURANTA LA CALEA FERATA</b>	0,00	0,00%	3.248	6,14%
<b>ZONA VERDE AMENAJATA COMPACT cu destinatie publica - propus</b>	0,00	0,00%	1.400	2,65%
<b>CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – strazi interioare propuse S1, S2, S3 si S4 : 10,761 mp din care:</b>				
<b>Carosabile - propus</b>	0,00	0,00%	6.602	12,49%
<b>Trotuare - propus</b>	0,00	0,00%	2.308	4,37%
<b>Zone verzi de aliniament – propus, inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert</b>	0,00	0,00%	2.026	3,83%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>52.862</b>	<b>100%</b>	<b>52.862</b>	<b>100%</b>

#### Indicatori urbanistici propusi.

<b>Zona locuinte unifamiliale/semicolective cu max. 2 apartamente</b>	<b>Zona servicii/comert</b>
<b>POT max = 40,00 %</b>	<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 1,20</b>	<b>CUT max = 1,20</b>
Regim de inaltime: <b>max. S+P+1</b>	Regim de inaltime: <b>max. S+P+1</b>
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.

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 constructibilitate 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.

Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt, vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

### 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 constructibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plansa 02A\_Reglementari urbanistice – zonificare.

Zona de constructibilitate 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, S2, S3 si S4: 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.

Se permite alinierea la frontul stradal a constructiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, avand un regim de inaltime obligatoriu Parter, si o inaltime maxima la cornisa/atic de +3,00 m fata de cota terenului sistematizat.

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

- in cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

- 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**.

- in cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita laterala a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

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 de la limita de proprietate.

- retragerea **fata de limitele laterale**:

- pentru **constructii izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura in sa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 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 0,60 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, cu exceptia parcelelor dinspre calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad) unde in zona de siguranta a caii ferate (20 m din axul caii ferate) nu se vor amplasa constructii.

Se vor respecta 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 in sa o repositionare 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 zona rezidentiala si de servicii, se va extinde reseaua de distributie a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Pe aceasta vor fi dispusi inclusiv hidranti de incendiu cu debit conform normelor in vigoare. Bransamentele vor dispune de contorizarea individuala, fiind prevazute camine de apometru pentru fiecare gospodarie amplasat in domeniul public din dreptul fiecarei gospodarii.

Bransamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, PN 6bar, Dn32mm, cu contorizare individuala, fiind prevazut câte un camin de apometru pentru fiecare gospodarie, amplasate in dreptul gospodariilor in domeniu public. Fiecare camin va fi dotat cu robinete de

inchidere, filtru de impuritati si apometru DN 25. Este recomandata si montarea si unui robinet de concesie ingropat pe conducta de bransament a fiecarui inainte de caminul de bransament.

Conductele de distributie vor avea un diametru cuprins intre 110 si 160mm si se vor monta ingropat pe pat de nisip sub adâncime de inghet (80cm).

**Reteaua de apa pentru incendii** – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie a apei rece pe care sunt amplasati hidrantii de incendiu exteriori, la distante si având debit conform normelor in vigoare.

Conform normativului P118/2 din 2013 art 6.1 (1) retelele de apa din centre populate trebuie echipate cu hidranti exteriori. Debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie a apei. Se vor amplasa astfel hidranti exteriori de incendiu DN 80 la distante de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de  $Q_{ie}=5,00$  l/s.

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

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

in care:

$N_i-1$ =numarul de consumatori =10

$q_{si}-1$ =debitul specific, cantitatea medie zilnica de apa necesara unui consumator intr-o zi= $120l/om \times zi$ , conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh}=0$  [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max.} = 1/24 \times Q_{zi.max.} \times K_o \quad [mc/h] \quad K_o=3$$

caracteristici	$K_{zi}$	$K_o$	ore de functionare	$q_p$ l/om zi	persoane	Necesarul de apa		
						$Q_{n zi med}$ $m^3 / zi$	$Q_{n zi max}$ $m^3 / zi$	$Q_{n o max}$ $m^3 / h$
locuinte	1,30	3,00	24	120	252	30,24	39,312	4,91
<b>total</b>						<b>30,24</b>	<b>39,312</b>	<b>4,91</b>

d) Cerinta de apa – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi.med.} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med.} \quad [mc/zi]$$

$K_s=1,05$ ;  $K_p=1,1$

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{s.zi.med.} = 1,30 \times 2,66 = 3,45 \quad [mc/zi]$$

Cerinta de apa		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
32,39	42,10	5,26

**Canalizarea menajera** Canalizarea menajera –se va realiza prin extinderea retelei de canalizare a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Parcelele de locuinte si servicii se vor racorda la aceasta.

Pe retea se vor prevedea camine de schimbare de directiei, camine de vizitare vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, si camine de racord. Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de inghet si vor avea diametre cuprinse intre De 200 – 315 mm.

Instalatiile interioara de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinând debitul de calcul prin insumarea debitului stabilit in functie de echivalentii de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmarindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum

si 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 conditii constructive si se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reala sa fie mai mica decât viteza maxima admisa;
- la conductele orizontale viteza reala sa fie mai mare decât viteza minima de autocuratare(0,7m/s) si mai mica decât viteza maxima admisa ( $v_{min} < v_r < v_{max}$ ) si gradul de umplere sa fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis  $u_{max}$ ;

Pentru evitarea colmatarii conductei de canalizare se vor monta câte un camin de vizitare la fiecare 50de m si la fiecare schimbare de directie. Caminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu sectiune circulara Ø800, din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Sectiunile caminelor sunt standardizate, iar inaltimea lor variaza in functie de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de intretinere in timpul exploatarei retelei, caminul prevazut cu o gura de acces.

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

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

Canal menajer		
$Q_{u \text{ zi med}}$	$Q_{u \text{ zi max}}$	$Q_{u \text{ o max}}$
$m^3 / \text{zi}$	$m^3 / \text{zi}$	$m^3 / \text{h}$
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 jgheburilor 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 reteaua de canalizare pluviala existenta a orasului

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

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

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

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S \quad \text{l/s in care:}$$

- $i$  =intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul  $i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$
- $f$ = coeficient de scurgere
- $m$  coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafetei	m	f	S	t	frecventa	l	Qp
			-	[m]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Suprafata construita -invelitoare	0,8	0,85	40309	10	2/1	100	274,1
2	Suprafata 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
	<b>total</b>			<b>52862</b>				<b>274,1</b>

**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 sa 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 inghet (80cm)

**Gospodarie comunala** – Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor pe fiecare parcela rezidentiala si de servicii in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

### 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 reseaua 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 deeurilor 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 geotehnic 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 reseaua 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 salubritate.

**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 1.400 mp.

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

S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim **15% din suprafata fiecărei 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 antropocentric caracteristic unei zone rezidentiale, in concordanta 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, asigurand in acelasi timp o posibila continuitate a strazilor propuse cu str. Podului (aflata la sud-vest de amplasament) si cu strada Porumbacului (aflata la nord-est de amplasament).

**Strazile propuse (S1, S2, S3 si S4)** 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 asphaltic, 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 asphaltic/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 urmatoarele **obiective de utilitate publica**:

- **cai de comunicatie** echipate conform prevederilor prezentei documentatii (strazile S1, S2, S3 si S4);
- **zona verde amenajata compact**, in suprafata de min. 1.400 mp;
- **locuri de parcare publice** – min. 5 locuri de parcare.

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

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

Rețelele 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 proprietate 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 aferenta cailor de comunicatie cu destinatie publica propuse (strazile S1, S2, S3 si S4), locurile de parcare publice si zona verde compacta cu destinatie publica propusa pot fi donate cu titlu gratuit Municipiului Arad doar dupa amenajarea lor in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate, autorizate si receptionate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva 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, inasa se reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

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

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Continuitatea drumurilor existente in scopul asigurarii acceselor carosabile si pietonale la noile parcele propuse prin prezenta documentatie prin realizarea strazilor S1, S2, S3 si S4;
- b) Extinderea retelelor tehnico-edilitare din str. Lunga.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele

- pentru locuinte, servicii, cai de comunicatie, zone verzi compacte;
- b) Amenajarea noilor strazi, inclusiv extinderea dotarilor tehnico-edilitare aferente;
  - c) Sistemizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
  - d) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
  - e) Amenajare zone verzi compacte cu destinatie publica.
  - f) 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 incheierea 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 TUȚU** RUR Dz1,Dz2