



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: danielaurasachi@gmail.com

Proiect: 312/2023
 Faza: P.U.Z.
 Denumire proiect: „ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE – IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 Beneficiar: CLAIRE IMMOBILIARE s.r.l.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament:	Intravilan Arad, C.F. nr. 314458, 314554 Arad
Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., CUI 16700655
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	313/2023
Data elaborarii:	Sept. 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. 1443/19.09.2023 si avizul de oportunitate nr. 57/20.11.2023.**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Intravilan / Extravilan	cat. teren
1	314458	Din acte: 5.349 Masurata: 5.049	SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL	intravilan	arabil
2	314554	Din acte: 4.527 Masurata: 4.278	SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL	intravilan	arabil
	TOTAL		Din acte: 9.876 Masurata: 9.327		

Nu exista inscrieri privitoare la sarcini in extrasele de carte funciara ale imobilelor.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. este ridicarea interdictiei temporare de construire instituita prin PUG Arad asupra celor 2 loturi insumand o suprafata totala masurata de 9.327 mp, cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Unificarea parcelelor existente si stabilirea noilor conditii de parcelare;
- Largirea profilului drumului de incinta reglementat pin PUZ si RLU anterior, aflat la sud de proprietate pana la un profil stradal de 13,00 m.
- reglementarea acceselor in incinta din drumul de incinta reglementat pin PUZ si RLU anterior, aflat la sud de proprietate, si din str. Nicolae Iorga (in cazul Parceleii nr. 3 nou propuse);
- asigurarea 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.

Pe amplasament se propune 1 parcela rezidentiala pentru locuinte individuale de tip izolat in suprafata de aproximativ 4.500 mp, cu front stradal la str. Nicolae Iorga si maxim 8 parcele rezidentiale pentru locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu front stradal la drumul de incinta aflat la sud de proprietate.

Pentru realizarea circulatiilor in incinta se propune largirea profilului stradal al drumului reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, avand CF nr. 364321 Arad, pana la o latime de 13 m si realizarea acceselor la noile parcele din acest drum.

Noul profil stradal va avea urmatoarea configuratie de la sud la nord:

- Trotuar, latime 1,10 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcari inierbate/ zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcari inierbate), latime de 2,40 m–reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, latime 6,00 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Largire carosabil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultand 7,00 m de parte carosabila;
- Zona verde de aliniament, latime 1,40 m – propus;
- Trotuar, latime 1,10 m – propus.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare** aflata actualmente sub interdictie temporara de construire **se va dezvolta in concordanta cu functiunea propusa prin PUG Arad**, intentia beneficiarului nevizand schimbarea destinatiei terenului.

Zona studiata insumeaza o suprafata de **50.000 mp** si cuprinde:

Nord – terenuri arabile proprietate privata;

Est – str. Nicolae Iorga, prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Nicolae Iorga;

Sud – prima zona functionala aflata vis-a-vis de drumul de pamant aflat la sud;

Vest – Autostrada Timisoara- Nadlac.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si extinderea retelelor tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare

- o PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018;
- o PUZ „Ansamblu rezidential – locuinte individuale – cuplate si/sau insiruite cu amenajarile aferente” aprobat cu HCL Arad nr 201/30.03.2023;

- Certificatul de urbanism nr. **1443/19.09.2023**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **57/.20.11.2023**;
- 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 „arabil” si conform PUG mun. Arad este situat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, asupra acestuia fiind instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU.

Acesta este situat in intravilanul municipiului Arad, in partea de sud-vest a localitatii, adiacent autostrazii A1.

Amplasamentul este accesibil din str. Nicolae Iorga aflata la limita estica a proprietatii reglementate.

Forma terenului este regulata, aproximativ dreptunghiulara, avand latimea la frontul stradal de 31,48 ml, iar adancimea cuprinsa intre 293,62 ml si 301,91 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientata pe directia vest / est.

Profilul terenului prezinta diferente de nivel de pana la 2,60 m intre partea de est, in dreptul str. Nicolae Iorga (+110,00 NMN) si partea vestica, in dreptul limitei cu autostrada A1 (+107,40 NMN).

In zonele din vecinatate situate pe latura estica, fondul construit este inchegat, reprezentat de locuinte cu regim mic de inaltime, apartinand cartierului vechi. In partea de nord imprejurimile sunt reprezentate de terenuri virane si terenuri arabile situate in intravilan, si pe alocuri de terenuri cu destinatie rezidentiala – locuinte unifamiliale, iar in partea de sud se afla o zona rezidentiala in curs de executie – Ansamblu de locuinte individuale – cuplate si/sau insiruite, avand PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 201/30.03.2023, in proprietate CLAIRE IMMOBILIARE SRL.

Amplasamentul studiat se afla la 175 m vest de Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „Amenajare traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care sa asigure legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare”, intocmit de catre ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primaria Municipiului Arad.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita pozitiei terenului in intravilanul localitatii, completand zona rezidentiala aflata la est de amplasament 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 sud-vest a localitatii, adiacent autostrazii A1.

Amplasamentul este accesibil din str. Nicolae Iorga aflata la limita estica a proprietatii reglementate.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Nord – proprietate privata, teren arabil in intravilan, cu destinatia zona de locuinte, avand instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

Est – str. Nicolae Iorga;

Sud – proprietate privata Claire Imobiliare s.r.l.;

Vest – autostrada A1, Timisoara-Nadlac.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este regulata, aproximativ dreptunghiulara, avand latimea la frontul stradal de 31,48 ml, iar adancimea cuprinsa intre 293,62 ml si 301,91 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientata pe directia vest / est.

Profilul terenului prezinta diferente de nivel de pana la 2,6 m intre partea de est, in dreptul str. Nicolae Iorga (+110,00 NMN) si partea vestica, in dreptul limitei cu autostrada A1 (+107,40 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.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Geologia regiunii.

Amplasamentul este situat in Arad, CF nr. 314554, CF nr. 314458, jud. Arad.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i periclitaze 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.

La est de Arad apar loessuri si depozite loessoide, iar in imprejurimile localitatii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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 dezvoltă 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.

Conditii climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatoorii 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 $a_g = 0,20 g$, iar perioada de colt este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus.

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

Apa subterana. Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat. Sunt posibile si acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare in perioadele cu ploii abundente sau de topire a zapezilor. Acest nivel de apa din suprafata terenului prezinta caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp (in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii, etc).

Incadrarea geotehnica.

Pe parcursul cercetarilor s-a tinut cont si de harta geologica a zonei, Normativul NP–074/2014 privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice ale terenurilor de fundare in conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 si STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

RISCUL GEOTEHNIC –Moderat

CATEGORIA GEOTEHNICA 2

Pentru intocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", pana la adancimea de -4,00 m de la suprafata terenului. Pe parcursul executarii forajului s-au prelevat probe de pamant care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pamanturi coezive.

Pamanturile coezive din amplasament sunt formate din argile, aflate in stare de consistenta tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minima recomandata este $D_f = -0,90$ m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Luand in considerare prescriptiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a constructiilor in conditiile de mediu se considera ca betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructura se incadreaza in clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat Cod de practica pentru PRODUCEREA BETONULUI pentru fundatiile situate in interiorul constructiilor.

Pentru fundatiile perimetrare conform Tabelului 1a din CP 012/1-2007, betoanele din elevatii sunt supuse inghetului si contactului cu ploaia, iar din aceste conditii clasa de expunere este XC4 + XF1. Acest neajuns de clasa superioara de beton poate fi inlaturat prin lucrari suplimentare de hidroizolatii si termoizolatii.

Prin adoptarea lucrarilor suplimentare de termoizolatii si hidroizolatii la fundatiile perimetrare, pentru realizarea elementelor de infrastructura, recomandam o clasa minima de beton C 16/20, corespunzatoare clasei de expunere XC 2, conform Tabelului F.1.1, din Normativul CP 012/1-2007.

Eventualele lucrari de sapaturi, sprijiniri, umpluturi sau epuismenete se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRARILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDATIILOR CONSTRUCTIILOR CIVILE SI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistentei la sapare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pamanturile se pot incadra astfel:

- Sapatura manuala - teren tare
- Sapatura mecanica - teren categoria II.

Se recomanda sistematizarea atenta a zonei din punct de vedere a colectarii apelor meteorice, pentru ca infiltratia apelor meteorice in terenul de fundare sa nu afecteze in timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

2.4. Circulatia

Amplasamentul este momentan accesibil din str. Nicolae Iorga, aflat la est de amplasamentul reglementat.

La sud de amplasament se afla teren cu PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 201/30.03.2023, care are reglementat un drum privat de incinta cu latimea de 5,5 m + 0,5 m acostament, cu sens dublu, avand la limita posterioara a incintei o bucla de intoarcere, cu o banda de 3 m latime. Prin prezenta documentatie se propune largirea profilului stradal al drumului reglementat anterior prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, pana la o latime de 13,00 m.

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

In zona este asigurat accesul pentru masina de pompieri, pentru ambulanta si pentru masina serviciului de salubritate.

Nu se prezinta aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusa spre reglementare este formata din doua terenuri virane in intravilanul aflat in dezvoltare al mun. Arad.

In zonele din vecinatate situate pe latura estica, fondul construit este inchegat, reprezentat de locuinte cu regim mic de inaltime, apartinand cartierului vechi. In partea de nord imprejurimile sunt reprezentate de terenuri virane si terenuri arabile situate in intravilan, si pe alocuri de terenuri cu destinatie rezidentiala – locuinte unifamiliale, iar in partea de sud se afla o zona rezidentiala in curs de executie – Ansamblu de locuinte individuale – cuplate si/sau insiruite, avand PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 201/30.03.2023, in proprietate CLAIRE IMMOBILIARE SRL.

La vest de amplasament se afla Autostrada Timisoara-Nadlac.

Amplasamentul studiat se afla la 175 m vest de Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „Amenajare traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care sa asigure legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare”, intocmit de catre ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primaria Municipiului Arad.

Categoria de folosinta a incintei studiate este de arabil in intravilan si nu exista constructii edificate pe amplasament.

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.

Solutiile propuse prin prezenta documentatie respecta zonele de siguranta si de protectie impuse de:

Autostrada A1 – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m de la marginea partii carosabile. Se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a autostrazii A1.

Linia electrica aeriana – inalta tensiune – se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Amplasamentul studiat se afla la 175 m vest de Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „ Amenajare traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care sa asigure legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare”, intocmit de catre ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primaria Municipiului Arad. **Astfel, solutiile propuse in vederea realizarii obiectivului prezentei documentatii nu afecteaza traseul de transport public aferent proiectului tehnic mai sus mentionat.**

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, din Str. Colonistilor.

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 nordica si sudica fondul construit reprezentativ pentru zona rezidentiala nu este inchegat, zona aflandu-se intr-o faza incipienta de dezvoltare. In partea de vest, amplasamentul este delimitat de autostrada Timisoara – Nadlac.

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 Zona 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;

- se vor respecta zonele de siguranta si de protectie impuse de:

- **Autostrada A1** – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m de la marginea partii carosabile. Se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a autostrazii A1.
- **Linia electrica aeriana – inalta tensiune** – se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. **57/20.11.2023**.

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.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ – reprezentate de terenuri virane din intravilanul propus conform PUG – rezulta atractivitatea si dezvoltarea mun. Arad, aspect care este intampinat pozitiv de catre autoritatea publica locala.

Elaboratorul P.U.Z. apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor cladiri destinate locuintelor individuale, cuplate si/sau insiruite, 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 imobilele identificate prin CF nr. **314458 si 314554 Arad**, suprafata totala masurata in teren este de 9.327 mp fiind mai mica decat cea inregistrata in acte (9.876 mp), acest aspect urmand a fi solutionat pana la aprobare PUZ si RLU aferent.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **57/20.11.2023**, 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 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 instituirea restrictiilor ca urmare a zonelor de protectie, la realizarea racordului de acces in incinta din str. Nicolae Iorga si din drumul de incinta aflat la sud de proprietate, 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:

- ridicarea interdicției temporare de construire până la elaborare PUZ, instituită prin PUG;
- instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție a autostrazii Timisoara-Nadlac și a liniei electrice aeriene de înaltă tensiune;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- reglementarea acceselor în incintă din str.Nicolae Iorga și din drumul de incintă reglementat prin PUZ și RLU anterior, aflat la sud de proprietate, și din str. Nicolae Iorga (în cazul Parcele nr. 3 nou propuse);
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1443/019.09.2023** emis de Primaria mun. Arad, prin PUG mun. Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 50, funcțiunea dominantă a zonei: zonă comercială, prestări servicii; funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii. În UTR nr. 50 este interdicție temporară de construcție până la elaborare PUZ și RLU.

- Subzonă Lmu 50b, destinată clădirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M.

- Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafața totală de 9.327 mp, vor stabilite prin documentația de urbanism.

Totodată **amplasamentul figurează în:**

- zonă de siguranță și protecție a Autostrazii Timisoara- Nadlac;

- zonă de siguranță și protecție a Liniei electrice aeriene – înaltă tensiune LEA 110 kV – dublu circuit Arad-Teba; Teba – Semlac.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesului în incintă și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Amplasamentul este încadrat de următoarele zone funcționale: terenuri arabile în extravilan cu destinație rezidențială cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, zonă rezidențială, zonă cai de comunicație.

Funcțiunea solicitată de investitor pastrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG mun. Arad, în subzonă destinată clădirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, urmărind să contribuie la conturarea fondului construit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundatii sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul este accesibil din str. Nicolae Iorga, aflat la est de amplasamentul reglementat. Tronsonul de strada care este actualmente drum de pamant (de la coltul cu strada Colonistilor pana in dreptul accesului incintei reglementate) va fi amenajat prin pietruire, pe cheltuiala investitorului, inainte de darea in folosire a incintei. In acest fel, se va asigura accesul in orice conditii meteo, pentru autoutilitare sau masini de interventii pe proprietate.

Prin prezenta documentatie se propune largirea profilului stradal al drumului reglementat anterior prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, pana la o latime de 13,00 m, cu urmatoarea configuratie:

- Trotuar, latime 1,10 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcari inierbate/ zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcari inierbate), latime de 2,40 m–reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, latime 6,00 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Largire carosabil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultand 7,00 m de parte carosabila;
- Zona verde de aliniament, latime 1,40 m – propus;
- Trotuar, latime 1,10 m – propus.

Pentru parcela rezidentiala nou propusa (Parcela n. 3) cu front stradal la str. Nicolae Iorga, accesul carosabil si pietonal principal la aceasta se va realiza din str. Nicolae Iorga, va avea o latime de maxim 3,50 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Pe Parcela nr. 3, se permite realizarea unui acces auto si pietonal secundar, din drumul de incinta aflat la sud de aceasta, cu o latime maxima de 5,50 ml cu posibilitate de a fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul la parcelele propuse cu destinatie rezidentiala (Parcelele nr. 4->11) se va realiza din drumul privat reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, aflat la sud de incinta. Pentru fiecare parcela propusa cu acces din drumul de incinta 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.

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

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

Parcaje. Se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil cu functiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativa.

Pe parcela aferenta drumului de incinta se vor asigura aprox. 8 locuri de parcare pentru vizitatori, amplasate in partea vestica a incintei, conform plansa 02A Conceptul propus.

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, 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) in regim de inaltime max. P, spatii verzi in proportie de min. 20% 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:

Pentru parcela nr. 3 (Parcela cu functiune locuinta individuala de tip izolat):

Retragerea fata de frontul stradal – str. Nicolae Iorga: cladirile vor fi retrase minim 9,40 m, retragere generata de zona de protectie a liniei electrice LEA 110 kV.

Retragerea fata de limitele laterale :

- retragerea fata de limita nordica : min. 3,00 m.
- retragerea fata de limita sudica: min. 1,00 m.

Retragerea fata de limita posterioara: minim 20,00 m.

Pentru parcelele 4->11 (Parcele cu functiune locuinta individuala de tip izolat, cuplat si/sau insiruit):

Retragerea fata de frontul stradal (drum de incinta privat – Parcela 1): cladirile rezidentiale vor fi retrase minim 1,00 m si max. 6,00 m de la frontul stradal;

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 – se permite amplasarea constructiei la limita de proprietate comuna a celor doua locuinte, doar pe una dintre laturi, si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- pentru locuinte insiruite – la 0,00 m 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 8 locuinte.

Retragerea fata de limita posterioara: cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Pentru toate parcelele cu functiunea rezidentiala -locuinte individuale amplasate izolat, cuplat si/sau insiruit:

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/D+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.

Imprejmuirea la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse, inaltime totala maxima de 2,00 m.

Accesul carosabil.

Pentru parcela rezidentiala nr. 3 se admit 2 accese carosabile, 1 acces din str. Nicolae Iorga si 1 acces din drumul de incinta aflat la sud de parcela propusa.

Pentru parcelele propuse cu destinatie rezidentiala care se acceseaza din drumul privat de incinta se admite un singur acces carosabil care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, functie de solutia arhitecturala.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Parcaje. Pentru zona de locuinte se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat 1 loc de parcare.

Se va realiza 1 loc de parcare suplimentar, pentru fiecare parcela de locuit in parte, realizat paralel cu drumul de incinta, pe Parcela nr. 1.

Parcelarea.

Este obligatorie realizarea parcelelor Parcela 1 – Cai de comunicatie terestra – Drum de incinta privat si Parcela 2 – Zona verde amenajata compacta.

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

- front stradal de min. 9 m pentru locuintele insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima si ultima casa dintr-un sir de locuinte insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru locuinte amplasate cuplat sau izolat;
- **parcela nr. 3** va ocupa tot frontul stradal al terenului studiat (str. Nicolae Iorga);
- **suprafata minima** a parcelei rezidentiale nr. 3 va fi de **4.500 mp**.
- Suprafata minima a parcelelor cu destinatie rezidentiala nou propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuinte insiruite si de minim 320 mp pentru parcelele de locuinte cuplate respectiv prima si ultima parcela din sirul de locuinte insiruite .

- adancimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice
- zonificare;

Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de **11 parcele, din care:**

- Maxim **9 parcele** cu destinatie **rezidentiala- locuinte individuale – izolate, cuplate si/sau insiruite;**
- Minim **1 parcela** cu destinatie **cai de comunicatie terestra** – drum de incinta si parcari;
- Minim **1 parcela** cu destinatie **zona verde compacta;**

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

C – zona cai de comunicatie terestra (Parcela 1), cu urmatoarele utilizari:

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuare, parcuri, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 5,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SV – zona spatii verzi amenajate (Parcela 2), cu urmatoarele utilizari:

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

BILANT ZONE VERZI	PROPUS	
	mp	%
SPATIU VERDE AMENAJAT AFERENT PARCELELOR PENTRU LOCUINTE (MINIM 35% DIN SUPRAFATA LOTULUI PROPUS), conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19.	2.527,35	27,10%
ZONE VERZI DE ALINIAMENT	547,00	5,86%
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA – LOT:2	714,00	7,66%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	3.788,35	40,62%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 50.000 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat in UTR nr. 50, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	28.060	56,12%	18.733	37,47%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI AMENAJARILE AFERENTE - existent	12.356	24,71%	12.356	24,71%
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	9.584	19,17%	9.584	19,17%

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE (LOT: 3-11), CU SUBZONELE FUNCTIONALE PROPUSE (LOT 1 SI LOT 2) - propus	0,00	0,00%	9.327	18,65%
TOTAL GENERAL ZONA STUDIATA	50.000	100%	50.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 9.327 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat in UTR nr. 50, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	9.327,00	100%	0,00	0,00%
PARCELA CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – AMPLASATA IZOLAT – LOT 3 S= 4.507 mp, reprezentand 48,32% din incinta reglementata, din care:				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.802,80	19,33%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	1.126,75	12,08%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei pentru locuinta amplasata individual (minim 35% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.577,45	16,91%
PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – IZOLATA, CUPLATA SI/SAU INSIRUITA – LOTURI: 4-11 S=2.714 mp, reprezentand 29,10% din incinta reglementata, din care:				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.085,60	11,64%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	678,50	7,27%
Spatiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuinte (minim 35% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	949,90	10,19%
PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 1, S= 1.392 mp, reprezentand 14,92% din incinta reglementata, din care:				
Carosabile si parcarri - propus	0,00	0,00%	560	6,00%
Trotuare - propus	0,00	0,00%	285	3,06%
Zone verzi de aliniament – propus	0,00	0,00%	547	5,86%
SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - LOT: 2	0,00	0,00%	714	7,66%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	9.327	100%	9.327	100%

Indicatori urbanistici propusi. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatoorii indicatori urbanistici:

Zona locuinte individuale – indicatori urbanistici maximi
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E

Hmax coama = 12,00 m

Hmax cornisa = 9,00 m

Hmax atic = 9,00 m

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente in zona inasa dispune in apropiere de rețele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, din Str. Colonistilor.

Alimentarea cu apa potabila – Alimentarea cu apă rece pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială, se va extinde rețeaua de distribuție a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Pe amplasament nu există rețea edilitară de apa potabila. La intersecția străzii Nicolae Iorga cu strada Colonistilor – există o rețea edilitară de apă potabilă; In PUZ-UL APROBAT "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUIE CU AMENAJARILE AFERENTE" CONFORM HCL ARAD NR. 201/30.03.2023 se propune extinderea rețelei existente, pe domeniu public mai precis de-a lungul străzii Nicolae Iorga pana la intrarea in cartier pe o distanta de aproximativ 70m. De la intrarea in cartier se prevede o rețea de alimentare cu apa pe teava de PEHD PN 10 avand un diametru de \varnothing 110mm pe sub drumul de aceces in cartiere. Pe aceasta rețea se prevad camine de bransament pentru alimentarea cu apa a fiecărei parcele. In puzul aprobat initial se prevedeau camine cu cate 2 apometre avand in vedere noua etapa se propune montare in aceleasi camine prevazute in prima etapa a 4-5 apometre (2-3 apometre suplimentare).

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 . Astfel pe conducta de alimentare cu apa se vor amplasa hidranți exteriori de incendiu DN 80 la distanțe 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

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

în care:

N_i-1 =numărul de consumatori =69

$q_{si}- 1$ =debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-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 funcționare	q_p l/om zi	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n zi}$ med	$Q_{n zi}$ max	$Q_{n o}$ max
						m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	102	12,24	15,912	1,99
total						12,24	15,912	1,99

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

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

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

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{s.zi.med.}$$

Cerinta de apă		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
13,11	17,04	2,13

Canalizarea menajera – In PUZ-UL APROBAT "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE" CONFORM HCL ARAD NR. 201/30.03.2023 se propune realizarea unei extinderii rețelei de canalizare a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei și mai apoi realizarea unei rețele în incinta cartierului sub drumul de incinta. Pe aceste rețea s-au prevăzut cămine de racordare a fiecărei parcele; aceste cămine de racord pot fi utilizate și pentru racordarea parcelor din aceasta a doua etapa.

Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 200 – 250 mm.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 și 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 se va realiza un calcul și pe baza STAS 1343/2006 și 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, și 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 (v_{min} vr v_{max}) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u_{max} ;

Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50 de m și la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiune circulară Ø800, din tuburi de beton și fiind carosabile vor fi acoperite cu capace și rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarea rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarea rețelei, căminul prevăzut cu o gaură 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		
$Q_{u zi med}$	$Q_{u zi max}$	$Q_{u o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
10,49	13,63	1,70

Canalizarea pluviala – In zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților.

Apele pluviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata nivelatorilor prin intermediul jgheburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecărei proprietăți.

In PUZ-UL APROBAT "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE" CONFORM HCL ARAD NR. 201/30.03.2023 se prevede colectarea apelor pluviale colectate de pe suprafetele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip Geiger si directionate către zona verde compacta aflata la limita vestica a amplasamentului. Aceasta retea de colectare a apelor pluviale se va utiliza si pentru colectarea apelor de pe zonele carosabile din etapa a doua.

Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț si vor avea diametre cuprinse între 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:

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

- i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul

$$i = 100 \text{ l/sec x ha}$$

- f = coeficient de scurgere

- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
			-	[mp]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	2889	15	2/1	100	20,801
2.	Spatii verzi curti constructii	0,8	0,10	2527	15	2/1	100	2,0216
3.	Saptii verde de aliniament	0,8	0,10	1261	16	2/1	100	1,0088
4.	Drum + trotuar+parcaj+ platoform tehnico edilitare - propus	0,8	0,85	2650	17	2/1	100	18,02
	Total			9327				41,851

Debit de apelor pluviale va fi este 41,851 l/s.

Alimentarea cu agent termic – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, centrala pe gaz.

Alimentarea cu energie electrica – Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile străzi se va fi asigurată prin extinderea rețelei de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Noile imobile se vor bransa la rețeaua extinsă prin intermediul unui post de transformare in anvelopa de beton, amplasat la limita de proprietate. De la noul post de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrica propuși pentru parcelele rezidențiale. Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice către consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor 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 protecție din PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț (80cm)

Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin extinderea rețelei de distributie gaze naturale a municipiului, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul rețelei. Noile imobile se vor bransa la rețeaua extinsa.

Gospodarie comunala – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. Aceasta platforma se propune a se realiza la limita estica a proprietatii, in imediata apropiere a drumurilor publice.

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 retea 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 retea 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 deeurilor. 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 deeurilor 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 cu destinatie Cai de comunicatie terestra – drum de incinta. Zona alocata spatiilor verzi este generata de zona de protectie fata de autostrada A1.

S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 20% din suprafata parcelei.

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 – locuire individuala, in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona. Intentia investitorului vizeaza doar ridicarea interdictiei de construire instituita prin PUG, nu si modificarea functiunii zonei.

Valorificarea potentialului turistic/balnear. Nu e cazul.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din str. Nicolae Iorga, strada amenajata pana la intersectia cu str. Colonistilor. De la aceasta intersectie, str. Nicolae Iorga nu este modernizata, fiind realizata din drum de pamant cu o latime de aproximativ 3 m.

Solutiile privind accesele carosabile si pietonale in incinta reglementata, propuse prin prezenta documentatie, vor tine de cont de posibile viitoare modernizari ale str. Nicolae Iorga, continuand profilul existent al strazii.

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. Colonistilor.

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 prezenta documentatie, se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:

Cai de comunicatie echipate conform prevederilor prezentei documentații:

- Largire carosabil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultand 7,00 m de parte carosabila;
- Zona verde de aliniament, latime 1,40 m – propus;
- Trotuar, latime 1,10 m – propus.

Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.

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.

Zona aferentă cailor de comunicatie cu destinație publica propuse vor ramane in proprietate privata.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- teren in proprietate publica de interes national, aflata in administrarea C.N.A.I.R. – Autostrada A1 Timisoara-Nadlac
- terenuri in proprietate publica de interes local, aflate in proprietatea Mun. Arad – strada Nicolae Iorga, str. Colonistilor.
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – terenuri arabile in intravilan.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus in cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse circulatii ale terenurilor.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusa spre reglementare se prezinta sub forma a doua loturi in suprafata totala de 9.327 mp, destinate destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z., conform PUG Arad, iar intentia investitorului este de a ridica interdictia de construire pentru a putea construi un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, izolate, cuplate si/sau insiruite cu asigurarea amenajarii accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaz), ca si extindere a zonei rezidentiale aflata la sud de amplasament, deja reglementata prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica functiunea zonei prevazuta prin P.U.G., pastrandu-se destinatia de zona rezidentiala cu regim de inaltime pana la P+2+M , insa se reglementeaza conditiile de construire, accesese si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei in vederea ridicarii interdictiei temporare de construire pana la elaborare P.U.Z. instituita prin P.U.G..

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

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Conectarea incintei studiate la drumul de incinta in curs de executie, aflat la sud de proprietate (CF nr. 364321 Arad), in proprietatea privata a CLAIRE IMMOBILIARE SRL;
- b) Amenajarea accesului pentru Parcela nr. 3 din str. Nicolae Iorga;
- c) Racordarea/Bransarea la retelele tehnico-edilitare in corelare cu lucrarile proiectate si aprobate pentru PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE", aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Ridicarea interdictiei temporare de construire pentru zona identificata prin CF nr. 314458 Arad si CF nr. 314554 Arad;
- b) Unificare parcele existente;
- c) Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru locuinte, cai de comunicatie;
- d) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- e) Racordarea/Bransarea parcelelor rezidentiale la retelele de utilitati aflate pe str. Nicolae Iorga, respectiv pe drumul privat de incinta;
- f) Amenajare zone verzi.

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 avand destinatia zona rezidentiala cu interdictie temporara de construire pana la elaborare P.U.Z. va fi valorificata si integrata prin realizarea unui ansamblu rezidential cu locuinte cuplate si/sau insiruite. 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. **1443/19.09.2023** si ale avizului de oportunitate nr. **57/20.11.2023**.

Intocmit,

arh. Andreea TUTU RUR Dz1,Dz2