

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	242/2022
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Denumire proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad
	Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
Amplasament:	Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad
Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., CUI 16700655
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	242/2022
Data elaborării:	martie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 279/09.02.2022 și avizul de oportunitate nr. 24/17.05.2022.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifică după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	344758	9.581	SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL	intravilan	arabil
2	344759	802	SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL	intravilan	arabil
	TOTAL	10.383			

Imobilele identificate prin CF nr. 344758 Arad si 344759 Arad se află în proprietatea privată a SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL.

Nu există înscrieri privitoare la sarcini în extrasele de carte funciară ale imobilelor.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. este ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG Arad asupra celor 2 loturi însumând o suprafață totală de 10.383 mp, cu destinația de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- Unificarea parcelelor existente;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.

Pe amplasament se propune o zona pentru locuinte individuale de tip cuplat si/sau insiruit, în regim de înălțime S/D+P+1E.

Pentru realizarea circulatiilor in incinta se propune realizarea unui drum de incinta, propus sa ramana in proprietate privata. Drumul va avea o latime carosabila de 5,5 m + 0,5 m acostament (pe o parte a carosabilului), cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens, cu bucla de intoarcere in partea posterioara a incintei. Se va amplasa un trotuar cu o latime de 1,10 m pe partea dinspre parcelele de locuit. Intre trotuar si partea carosabila, se vor realiza parcarri inierbate pentru vizitatori cu o latime de 2,4 m, si zona verde de aliniament, acolo unde aceasta fasie de teren nu este ocupata de parcarri.

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare** aflată actualmente sub interdicție temporară de construire **se va dezvolta în concordantă cu funcțiunea propusă prin PUG Arad**, intenția beneficiarului nevizând schimbarea destinației terenului.

Zona studiată insumeaza o suprafata de **44.134 mp** si cuprinde:

Nord – terenuri arabile proprietate privata, pana la intersectia intre str. Laurentiu Luca si str. Colonistilor.

Est – str. Laurentiu Luca, prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de Laurentiu Luca;

Sud – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de drumul de pamant aflat la sud;

Vest – Autostrada Timisoara- Nadlac.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului corespunzător din strada Laurentiu Luca și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente pe str. Colonistilor. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al mun. Arad și proprietatea privată a CLAIRE IMMOBILIARE SRL, proprietarul zonei propusă spre reglementare.

Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al mun. Arad și proprietatea privată a SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL.

1.3. Surse de documentare

- PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018;
- Certificatul de urbanism nr. **279/09.02.2022**;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **24/.17.05.2022**;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosință „arabil” și conform PUG mun. Arad este situat în UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinația de clădiri rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, asupra acestuia fiind instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU.

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

Amplasamentul este accesibil din str. Laurentiu Luca, aflata la limita estică a proprietății reglementate.

Forma terenului este regulată, aproximativ dreptunghiulară, având lățimea la frontul stradal de 36,25 ml, iar adâncimea cuprinsă între 276,82 ml și 293,62 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientată pe direcția vest / est.

Profilul terenului prezintă diferențe de nivel de până la 2,6 m între partea de est, în dreptul str. Laurentiu Luca (+110,00 NMN) și partea vestică, în dreptul limitei cu autostrada A1 (+107,40 NMN).

În zonele din vecinătate situate pe latura estică, fondul construit este încheșat, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime, aparținând cartierului vechi. În partea de nord și sud împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri arabile situate în extravilan, deci preponderent neconstruite.

Amplasamentul studiat se află la 175 m vest de Traseul de transport public de călători cu autobuzul - Zona UTA și strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „Amenajare traseu de transport public de călători cu autobuzul, care să asigure legătura pe arterele urbane între zona UTA și str. Stefan cel Mare”, întocmit de către ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primăria Municipiului Arad.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, completând zona rezidențială aflată la est de amplasament și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă prin P.U.G. mun. Arad.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud-vest a localității, adiacent autostrazii A1.

Amplasamentul este accesibil din str. Laurentiu Luca, aflata la limita estică a proprietății reglementate.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – proprietate privată, teren arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

Est – str. Laurentiu Luca;

Sud – proprietate privată, teren arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

Vest – autostrada A1, Timisoara-Nadlac.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este regulată, aproximativ dreptunghiulară, având lățimea la frontul stradal de 36,25 ml, iar adâncimea cuprinsă între 276,82 ml și 293,62 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientată pe direcția vest / est.

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

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

2.4. Circulația

Amplasamentul este accesibil din str. Laurentiu Luca, aflat la est de amplasamentul reglementat.

Accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza de pe latura estica a proprietatii reglementate, pîntr-un racord la str. Laurentiu Luca, avand o latime carosabila de minim 5,5 m si o latime pietonala de minim 1 m.

Accesul auto si pietonal la parcelele de locuit se realizeaza din drumul de incinta privat, aflat la nord de aceste parcele.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

În zonă este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate.

Nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă spre reglementare este formată din două terenuri virane în intravilanul aflat în dezvoltare al mun. Arad. În zonele din vecinătate, la nord si sud de amplasament, fondul construit nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. La est de amplasament se află o zonă rezidențială care s-a dezvoltat in decursul ultimilor ani. La vest de amplasament se afla Autostrada Timisoara-Nadlac.

Ca atare, gradul de ocupare al zonei nu este ridicat, amplasamentele din vecinătatea nordică si sudică ne reprezentând un fond construit compact.

Categoria de folosință a incintei studiate este de arabil în intravilan și nu există construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcției în concordanță cu prevederile PUG.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Soluțiile 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 – 37 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 între zona UTA și str. Stefan cel Mare”, întocmit de către ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primăria Municipiului Arad. **Astfel, soluțiile propuse în vederea realizării obiectivului prezentei documentații nu afectează traseul de transport public aferent proiectului tehnic mai sus menționat.**

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, din Str. Colonistilor.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. În zonele din vecinătatea nordică și sudică fondul construit reprezentativ pentru zonă rezidențială nu este încheșat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare. În partea de vest, amplasamentul este delimitat de autostrada Timisoara – Nadlac.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la încheșarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG Arad.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. **24/17.05.2022.**

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

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

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localității, în concordanță cu prevederile PUG Arad pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de zonă rezidențială va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

În urma realizării investiției propuse, se vor asigura venituri suplimentare anuale, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ – reprezentate de terenuri virane din intravilanul propus conform PUG – rezultă atractivitatea și dezvoltarea mun. Arad, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate locuințelor individuale, cuplate și/sau înșiruite, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. **344758 și 344759 Arad**, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **24/17.05.2022**, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în intravilanul aflat în dezvoltare al municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care impun anumite restricții;
- zona dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

Disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea racordului de acces în incintă din str. Laurentiu Luca, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- 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 (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- realizarea racordului de acces în incintă din str. Laurentiu Luca;
- 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. 279/09.02.2022** 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: zona 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.

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

- Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafața totală de 10.383 mp, vor stabilite prin documentația de urbanism.

Totodată **amplasamentul figurează în:**

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

- zona de siguranță și protecție a Liniei electrice aeriene – înalta tensiune.

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 (din str. Laurentiu Luca) și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi 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 căi de comunicație.

Funcțiunea solicitată de investitor păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG mun. Arad, în subzona 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 inundații 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 circulației

Amplasamentul este accesibil din str. Laurentiu Luca, aflat la est de amplasamentul reglementat.

Accesul auto și pietonal în incintă se realizează de pe latura estică a proprietății reglementate, printr-un racord la str. Laurentiu Luca, având o lățime carosabilă de minim 5,5 m și o lățime pietonală de minim 1 m.

Accesul auto și pietonal la parcelele de locuit se realizează din drumul de incintă privat, aflat la nord de aceste parcele.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

În interiorul incintei, se propune realizarea unui drum privat, cu lățimea de 5,5 m + 0,5 m acostament, cu sens dublu, având la limita posterioară a incintei o buclă de întoarcere, cu o bandă de 3 m lățime. La sud de partea carosabilă, se propune realizarea unor parcuri înierbate și zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcuri înierbate), cu o lățime de 2,4 m și a unui trotuar cu o lățime de 1,1 m.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se admite un singur acces carosabil care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, funcție de soluția arhitecturală.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza din trotuarul propus, oriunde pe lățimea frontului stradal.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărei parcele cu funcțiunea de locuire individuală și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativă.

Pe parcela aferentă drumului de incintă se vor asigura minim 8 și maxim 24 locuri de parcare pentru vizitatori, de-a lungul drumului de incintă propus.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală (dominantă):

L – zonă rezidențială – locuințe individuale, cuplate și/sau insiruite;

Funcțiunile complementare ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de locuire individuală:

- împrejmuiți perimetrale
- anexe gospodărești, filigorii, carport
- dotări ale parcelelor propuse: spații verzi amenajate, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare.

cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuințe individuale, în sistem cuplat și/sau insiruit.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.

Utilizări interzise: activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare; activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

C – zonă căi de comunicație, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

SV – zonă spații verzi amenajate, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise:

- spații verzi compacte și loc de joacă amenajat, realizate pe parcelă cu destinație Căi de comunicație terestră – drum de incintă. Zona alocată spațiilor verzi este generată de zona de protecție față de autostrada A1.
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 20% din suprafața totală a parcelei;

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 50% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice.

Se propune realizarea unor parcele cu funcțiune rezidențială, cu o lățime de minim 9 m – pentru parcelele pe care se amplasează locuințe insiruite și de minim 12 m pentru parcelele destinate locuințelor cuplate.

Parcelele de capăt ale locuințelor insiruite vor avea o lățime la frontul stradal de minim 12 m.

Frontul stradal al parcelelor de locuit este considerat a fi pe latura nordică a acestora, învecinată cu parcela destinată Cailor de comunicație rutieră – drum de incintă privat.

Regimul de aliniere față de frontul stradal – drum de incintă: clădirile vor fi retrase minim 1,00 m și maxim 6,00 m de la frontul stradal.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. P**.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe cuplate** – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 8 locuințe**.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Regim de înălțime: max. S/D+P+1. Hmax cornisa/atic = 9,00 m, Hmax coama = 12,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Împrejmuiri laterale și posterioară – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m. Împrejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m. Împrejmuirea la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita construcțiilor propuse.

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

Pentru a fi constructibilă, o parcelă cu destinația de locuire individuală trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front stradal de min. 9 m pentru locuințele insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima și ultima casă dintr-un sir de locuințe insiruite;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 A – Conceptul propus;

Cu respectarea condițiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un număr maxim de **24 parcele** pentru locuințe individuale – insiruite/cuplate.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 44.134 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%

Teren arabil aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	33.504,00	75,91%	23.121,00	52,39%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI AMENAJARI AFERENTE	1.720,00	3,90%	12.103,00	27,42%
CAI DE COMUNICATII RUTIERE (circulatii auto si pietonale, zone verzi de aliniament)	8.910,00	20,19%	8.910,00	20,19%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	44.134,00	100%	44.134,00	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 10.383 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	10.383,00	100%	0,00	0,00%
PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – LOTURI: 1-24 S=6.500 mp, reprezentand 62,60% din incinta reglementata, din care:				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Spatiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuinte (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.300,00	12,52%
PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 25, S= 3.883 mp, reprezentand 37,40% din incinta reglementata, din care:				
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCAJE, RELETE EDILITARE – LOT: 25	0,00	0,00%	2.800,00	26,98%
PLATFORMA TEHNICO-EDILITARA – LOT: 25	0,00	0,00%	150,00	1,44%
SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - LOT: 25	0,00	0,00%	933,00	8,98%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	10.383,00	100%	10.383,00	100%

Indicatori urbanistici propuși. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o singură zonă funcțională principală având următorii indicatori urbanistici:

Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1
Hmax coamă = 12,00 m
Hmax cornișă = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, din Str. Colonistilor.

Alimentarea cu apă potabilă – 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 apă potabilă. La intersecția străzii Laurențiu Luca cu strada Colonistilor – există o rețea edilitară de apă potabilă; se propune extinderea rețelei existente, pe domeniu public mai precis de-a lungul străzii Laurențiu Luca până la intrarea în cartier pe o distanță de aproximativ 70m.

Conform normativului P118/2 din 2013 art. 6.1 (1) rețelele de apă 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 apă 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 APĂ - Necesarul de apă - 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

$z_i=120l/om \times z_i$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh}=0$ [mc/zi necesar de apă tehnologică]

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
Locuințe	1,30	3,00	24	120	69	8,28	10,764	1,35
total						8,28	10,764	1,35

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

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

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

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

Cerința de apă		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
8,87	11,53	1,44

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

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} și v_{max}) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u și 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 exploatării rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatării rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces.

CANALIZARE -Debitul de canalizare menajeră se determină 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 / zi	m ³ / zi	m ³ / h
7,09	9,22	1,15

Canalizarea pluvială – În zona nu există canalizare pluvială. 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 și servicii vor fi colectate de pe suprafața nivelatorilor prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă fiecărei proprietăți.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip Geiger și direcționate către zona verde compactă aflată la limita vestica a amplasamentului.

Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 160 – 315 mm.

CANALIZARE -Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846-2/2007

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

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

- i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul $i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$
- 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.	Construcții	0,8	0,90	2600	15	2/1	100	18,72
2.	Spatii verzi curți construcții	0,8	0,10	1300	15	2/1	100	1,04
3.	Spatii verde compact	0,8	0,10	933	16	2/1	100	0,7464
4.	Drum + trotuar +parcaj+ platformă tehnico edilitare - propus	0,8	0,85	5550	17	2/1	100	37,74
Total				10383				58,246

Debit de apelor pluviale va fi este 58,246 l/s.

Alimentarea cu agent termic – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, centrală pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică – 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 în 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 distribuție gaze naturale a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Noile imobile se vor bransa la rețeaua extinsă.

Gospodărie comunală – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către 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. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;

- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. S-au prevăzut spații verzi compacte și loc de joacă amenajat, realizate pe parcela cu destinație Cai de comunicație terestră – drum de incintă. Zona alocată spațiilor verzi este generată de zona de protecție față de autostrada A1.

S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic unei zone rezidențiale – locuire individuală, în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția investitorului vizează doar ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG, nu și modificarea funcțiunii zonei.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din strada Laurentiu Luca, strada amenajată până la intersecția cu str. Colonistilor. De la această intersecție, strada Laurentiu Luca nu este modernizată, fiind realizată din drum de pământ cu o lățime de aproximativ 3 m.

Soluțiile privind accesul carosabil și pietonal în incinta reglementată, propuse prin prezenta documentație, vor ține de cont de posibile viitoare modernizări ale străzii Laurentiu Luca, continuând profilul existent al străzii.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilitar se vor rezolva prin extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale existente în apropierea amplasamentului pe str. Colonistilor.

Se vor respecta cu strictețe restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse de linia electrică aeriană de înaltă tensiune, aflată la est de amplasamentul propus spre reglementare.

3.9. Obiective de utilitate publică

Nu sunt propuse lucrări de utilitate publică..

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- teren în proprietate publică de interes național, aflată în administrarea C.N.A.I.R. – Autostrada A1 Timișoara-Nadlac
- terenuri în proprietate publică de interes local, aflate în proprietatea Mun. Arad – strada Laurentiu Luca, str. Colonistilor.
- terenuri proprietate privată aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice – terenuri arabile în intravilan.

3.9.2. Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse circulații ale terenurilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma a două loturi în suprafață totală de 10.383 mp, destinate destinației clădirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție de construire până la elaborarea P.U.Z., conform PUG Arad, iar intenția investitorului este de a ridica interdicția de construire pentru a putea construi un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite cu asigurarea amenajării accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaz).

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., păstrându-se destinația de zonă rezidențială cu regim de înălțime până la P+2+M, însă se reglementează condițiile de construire, accesul și dotările tehnico-edilitare necesare bunei

funcționări a zonei în vederea ridicării interdicției temporare de construire până la elaborare P.U.Z. instituită prin P.U.G..

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din strada Laurentiu Luca;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare din str. Colonistilor.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Operațiuni cadastrale de unificare a celor două imobile și parcelare conform reglementari P.U.Z. aprobat;
- b) Realizare drum de incinta, alei pietonale și parcuri pentru vizitatori;
- c) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- e) Realizare clădiri rezidențiale de tip urban până la S/D+P+1E
- f) Realizare împrejuriri;
- g) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei zone edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare și a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la închegarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Astfel, un teren viran având destinația zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. va fi valorificată și integrată prin realizarea unui ansamblu rezidențial cu locuințe cuplate și/sau insiruite. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. **279/09.02.2022** și ale avizului de oportunitate nr. **24/17.05.2022**.

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2