



Vol.
1

MEMORIU DE PREZENTARE

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

1. INTRODUCERE	1
1.1. Date de recunoaștere a documentației	1
1.2. Obiectul P.U.Z.	2
1.3. Surse de documentare.....	3
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	3
2.1. Evoluția zonei	3
2.2. Încadrarea în localitate.....	3
2.3. Elemente ale cadrului natural	4
2.4. Circulația	5
2.5. Ocuparea terenurilor	5
2.6. Echipare edilitară	6
2.7. Probleme de mediu	6
2.8. Opțiuni ale populației	6
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	7
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	7
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	7
3.3. Valorificarea cadrului natural	7
3.4. Modernizarea circulației.....	7
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	8
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	10
3.7. Protecția mediului	13
3.8. Obiective de utilitate publică.....	14
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	15

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	„Construire locuințe izolate, cuplate și/sau înșiruite în regim de înălțime maxim P+2E și funcțiuni complementare”
Faza:	P.U.Z. și R.L.U. aferent
Amplasament:	Mun. Arad, str. Urzicilor, nr. 16, F.N., 47/G, F.N., 46/O, 46 P, jud. Arad CF nr. 334964, 334987, 335007, 335035, 335093, 335098 Arad
Beneficiar:	SURDU Dorin și SURDU Matrona, BLAJ Beniamin Ruben și BLAJ Andreea Claudia, APOSTOL Nicolae Emanuel, SIMA Ioan Gabriel, PAȘCU Mihai
Proiectant general:	S.C. CAMEL PROIECT S.R.L.
Număr contract:	02/2022
Data elaborării:	Ianuarie 2023



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.

La solicitarea beneficiarilor SURDU Dorin și SURDU Matrona, BLAJ Beniamin Ruben și BLAJ Andreea Claudia, APOSTOL Nicolae Emanuel, SIMA Ioan Gabriel, PAȘCU Mihai **obiectul documentației de față îl constituie ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic**, în vederea construirii unor locuințe, a amplasamentelor situate în Municipiul Arad, pe str. Urzicilor, identificate după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Supraf. (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categ. teren cf. C.F.	Adresa
1	334964	400	SURDU Dorin și SURDU Matrona	intravilan	arabil	Mun. Arad, Str. Urzicilor, nr. 16
2	334987	413	BLAJ Beniamin Ruben și BLAJ Andreea Claudia	intravilan	arabil	Mun. Arad, Str. Urzicilor, F.N.
3	335007	413	APOSTOL Nicolae Emanuel	intravilan	arabil	Mun. Arad, Str. Orizontului, nr. 47/G
4	335035	400	SIMA Ioan Gabriel	intravilan	arabil	Mun. Arad, Str. Urzicilor, F.N.
5	335093	180	PAȘCU Mihai	intravilan	arabil	Mun. Arad, Str. Orizontului, nr. 46/O
6	335098	365	PAȘCU Mihai	intravilan	arabil	Mun. Arad, Str. Orizontului, nr. 46 P
	TOTAL	2171				

În extrasele de carte funciară nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 952/27.05.2022 și avizul de oportunitate nr. 42/09.12.2022** emise de primarul Municipiului Arad.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților. Se vor stabili astfel indicatorii urbanistici, retragerile, regimul de înălțime, aspectul arhitectural etc., asigurarea și amenajarea acceselor carosabile și pietonale și dotările tehnico-edilitare.

În momentul de față, **zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma a 4 loturi cu proprietari diferiți și 2 loturi proprietatea aceleiași persoane**, cu destinația zonă rezidențială, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Arad.

Intenția inițiatorilor/beneficiarilor este de a reglementa această zonă pentru a realiza clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate locuirii, ca și funcțiune dominantă, și alte funcțiuni complementare locuirii precum anexe gospodărești (garaj, carport, terasă, filigorie, piscină, seră etc.), spații verzi amenajate, platforme carosabile și pietonale de incintă, amenajări tehnico-edilitare uzuale pentru realizarea bransamentelor, amenajarea accesului pietonal și carosabil în incintă din str. Urzicilor.

Totodată, la parterul locuințelor se dorește asigurarea posibilității de amenajare/funcționare pentru birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), magazin de cartier cu maxim 2 angajați, salon coafură și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale.



Pentru amplasamentele care face obiectul prezentei documentații se va asigura amenajarea accesului, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale – toate fiind existente în zonă) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului carosabil și pietonal corespunzător din str. Urzicilor și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Arad aprobat prin H.C.L. M. nr. 502/2018;
- Certificatul de urbanism nr. 952/27,05.2022;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată;
- Studiul geotehnic;
- PUZ pentru "Zonă locuințe individuale" aflat în procesul de elaborare de către SC L&C Arhilux Cubic SRL;
- PUZ aprobat prin HCL 225/2015 pentru "Construire zonă rezidențială", beneficiar PĂCURAR COSMIN;
- PUD aprobat prin HCL 136/2010 pentru "Construire locuințe P+M", beneficiar MOȚ EMIL - valabilitate 3 ani;
- PUD aprobat prin HCL 91/2011 pentru "Construire case familiale", beneficiar ZARNEA COSMIN;
- PUZ aprobat prin HCL 109/2015 pentru "Microcomunitate de 5 case unifamiliale", beneficiar MORCAN IOAN;
- PUD aprobat prin HCL 301/2007 pentru "Construire locuință unifamilială P+M", beneficiar GABOR PETRU;
- PUD aprobat prin HCL 279/2015 pentru "Construire casă familială și garaj", beneficiar PANTIȘ CĂLIN.

Propunerile din prezenta documentație pentru emiterea avizului de oportunitate au fost corelate cu prevederile documentațiilor de urbanism anterior elaborate în zonă sau aflate în curs de elaborare, menționate mai sus.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma a 4 loturi cu proprietari diferiți și 2 loturi proprietatea aceleiași persoane.

Incintele propuse spre reglementare se află într-o zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., conform P.U.G. Arad aflat în vigoare, și este liberă de construcții.

În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime, construite urmare a reglementării terenurilor respective printr-o serie de documentații de urbanism prezentate în piesele desenate.

Precizăm totuși că 2 dintre incintele care fac obiectul prezentei documentații au fost reglementate prin documentația de urbanism PUD aprobat prin HCL 136/2010 pentru "Construire locuințe P+M", beneficiar MOȚ EMIL, cu o valabilitate de 3 ani, fiind deci expirată.

Totodată, **în momentul de față se află în desfășurare o documentație de urbanism tip PUZ pentru "Zonă locuințe individuale" elaborat de SC L&C Arhilux Cubic SRL prin care se reglementează incintele din vecinătate** identificate prin CF nr. 335052, 348713, 334839, 357149, 335072, 335084, 335095 Arad.

2.2. Încadrarea în localitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este amplasat în vestul municipiului Arad, cartierul Bujac și se constituie din terenuri încadrate din punct de vedere funcțional în zonă de locuințe cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ conform PUG Arad în vigoare.



Zona studiată nu intră sub incidența zonelor de protecție ale vreunor drumuri județene sau naționale.

Incintele propuse spre reglementare sunt direct accesibile, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Urzicilor, stradă care face legătura între str. Orizontului și drumul de exploatare De 1562.

Modul în care se asigură continuitatea circulației auto și pietonală din zonă (legătura creată între str. Orizontului și drumul din partea sudică identificat prin cad 335110 proprietatea municipiului Arad, prin str. Urzicilor și imobilul identificat prin cad 356407) reiese din planșa 02 – Reglementări urbanistice-zonificare, iar modul în care se accesează zona din Calea Aurel Vlaicu se poate urmări în planșa 01.1 – Accesibilitatea zonei.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Imobil identificat prin CF nr. 334964 Arad:

- Nord: - proprietate privată – cad 348078;
Est: - proprietate privată – cad 334976 – str. Urzicilor;
Sud: - proprietate privată – cad 334980;
Vest: - proprietate privată – cad 335000;

Imobil identificat prin CF nr. 335035 Arad:

- Nord: - proprietate privată – cad 348241;
Est: - proprietate privată – cad 334976 – str. Urzicilor;
Sud: - proprietate privată – cad 335052;
Vest: - proprietate privată – cad 335000;

Imobile identificate prin CF-urile alăturate nr. 335093 și 335098 Arad:

- Nord: - proprietate privată – cad 348713;
Est: - proprietate privată – cad 334976 – str. Urzicilor;
Sud: - proprietate privată – cad 356408;
Vest: - proprietate privată – cad 335000;

Imobile identificate prin CF-urile alăturate nr. 334987 și 335007 Arad:

- Nord: - proprietate privată – cad 334969;
Est: - proprietate privată – cad 356102, 344550, 344551, 344549;
Sud: - proprietate privată – cad 335022;
Vest: - proprietate privată – cad 334976 – str. Urzicilor;

Zona studiată în suprafață totală de 37.600 mp, este cea conform arealului indicat în piesele desenate și indică zonele din vecinătate care au fost reglementate și care se află în procesul de reglementare prin alte documentații de urbanism, precizate la punctul 1.3.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geometria terenurilor este aproximativ dreptunghiulară și se prezintă după cum urmează:

- cad. 334964 și 335035 prezintă un front stradal de circa 18,30 m și o adâncime de circa 21,80 m;
- cad. 334987 și 335007 prezintă un front stradal de circa 18,30 m și o adâncime de circa 22,50 m;
- cad. 335093 prezintă un front stradal de circa 8,20 m și o adâncime de circa 21,80 m;
- cad. 335098 prezintă un front stradal de circa 15,40 m, adâncime de circa 21,80 m și latură posterioară de circa 18,00 m – acest amplasament având o formă ușor trapezoidală.

Incintele sunt orientate cu latura lungă ușor pe direcția sud-vest – nord-est.

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între circa 105,50 NMN și 105,70 NMN, neregăsindu-se astfel particularități deosebite sau valorificabile din acest punct de vedere pe amplasament.

Geologia regiunii. Zona cercetată se încadrează în Depresiunea Panonică, care s-a format prin scufundarea unei suprafețe întinse în timpul neozoicului. Depresiunea Panonică este delimitată la est de Munții Apuseni, la sud-vest de Carpații Meridionali.

Prezența în partea NE a eruptivului munților Varatec-Gutau-Oas-Vihorlat iar pe flancul NV a eruptivului munților Tokay-Bukkhegy, indică liniile de fractură de-a lungul cărora s-a prabusit marea unitate a Depresiunii Panonice.

Construcția geologică a Depresiunii Panonice este simplă fiind alcătuită din:

- Sarmatian izolat între Buzias și Lugoș



- Panonian cu mețian în baza, format din marne și nisipuri grosiere, pentian cu o grosime de 500 m format din argile, marne argiloase cenusii, nisipuri și dacian format din nisipuri micacee fine galbui cu intercalatii de argile și marne vinetii.

- Levantin format din pietrisuri marunte și nisipuri.

Cuaternarul este formatiunea superioara, ce se dispune peste panonian și este reprezentata prin: cuaternar inferior (pleistocen) format din depozite lacustre, loess și terase superioare și cuaternar superior (holocen) terase inferioare aluviuni și soluri.

Depozitele lacustre arata ca în cuaternarul inferior, apele lacului panonic ocupau înca o buna parte din suprafata Depresiunii Panonice.

Seismicitatea. Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică -partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, amplasamentul se situeaza în zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7$ sec, coeficientului de seismicitate K_s (valori de virf a acceleratiei terenului a_g) corespunzindu-i o valoare de $a_g=0,15g$.

Conform SR 11100/1-93-„Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se încadreaza în macrozona de intensitatea seismică 7_1 grade.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Clima. Conform CR114-2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor” zona se caracterizeaza prin: presiunea de referinta a vantului de $q_{ref}=0,4$ kPa.

Conf. indicativ CR113-2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor” zona este caracterizata prin $-So.K=1,5$ kN/m².

Adancimea de inghet conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se încadreaza la adâncimea de inghet de 0,70-0,80 m.

Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2022 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

Condiții de fundare. Fundarea se va realiza pe stratul de argila prăfoasă cafenie, vartoasa. Fundarea se va realiza la adancimea de: $D_f=-0,90$ m față de CTn. Presiunea conventionala ce se va lua în calcul conform STAS 3300/2-85 (NP112-2014) este de: $p_{conv}=240$ kPa.

Recomandăm ca pentru faza de proiectare PT să se realizeze un alt studiu geotehnic care să fie realizat exact pe amprentele viitoarelor constructii.

2.4. Circulația

Incintele propuse spre reglementare sunt direct accesibile, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din str. Urzicilor (coproprietate a persoanelor fizice), stradă care face legătura între str. Orizontului și drumul de exploatare De 1562 (ambele proprietatea Mun. Arad).

Pentru asigurarea continuității căilor de circulație rutieră, imobilul identificat prin CF nr. 356407 Arad a fost achiziționat în regim privat de către cei interesați din zonă pentru a se asigura continuitatea străzii Urzicilor până în drumul De 1562 identificat prin CF nr. 335110 Arad, proprietatea municipiului Arad. Astfel se creează legătura cu strada Ilarion Felea, stradă modernizată, iar circulația se va desfășura în regim de circuit.

2.5. Ocuparea terenurilor

Fondul construit nu prezintă aspecte calitative deosebite, fiind reprezentat de un fond construit compact format din casele familiale ale cartierului Bujac la nord de str. Orizontului și de locuințe familiale răsfirate pe străzile private dezvoltate în partea de sud a străzii Orizontului, perpendiculare pe aceasta.

Zona are acces la și dispune de zonele de servicii și spații verzi publice create de-a lungul timpului pentru Cartierul Bujac.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii rezidențiale conform prevederilor PUG Arad.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinatatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în cadrul unei zone construite protejate, a vreunui monument clasificat sau a vreunui sit arheologic reperat.



Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine. Nu e cazul. Conform PUG Arad, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren. Nu există ape curgătoare stau stătătoare în zonă care ar putea afecta sub vreo formă amplasamentul.

Conform studiului geotehnic elaborat, amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare **nu se află** în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol sau gaze naturale, nu se află în zona de siguranță și protecție a căii ferate, a drumurilor județene sau naționale.

Zona propusă spre reglementare figurează în **zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.**

2.6. Echipare edilitară

În vecinătatea amplasamentelor vizate se găsesc rețele publice de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale (fie pe str. Orizontului, fie deja extinse pe str. Urzicilor). Acestea se vor extinde, după caz, în varianta de amplasare subterană, în concordanță cu avizele tehnice de racordare emise de furnizori, realizându-se astfel posibilitatea de branșare a noilor clădiri.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții.

Relieful este relativ plan, nu prezintă particularități deosebite.

Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

Fondul construit reprezentativ și dezvoltat în vecinătatea zonei este reprezentat de locuințe unifamiliale.

Prin implementarea propunerilor prezentei documentații se va contribui la încheierea și asigurarea unei continuități zonei de locuințe de pe Str. Urzicilor.

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, Municipiul 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.

Conform PUG Arad, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Nu există ape curgătoare stau stătătoare în zonă care ar putea afecta sub vreo formă amplasamentele.

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

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în cadrul unei zone construite protejate, a vreunui monument clasificat sau a vreunui sit arheologic reperat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Prezenta documentație de urbanism se realizează la inițiativa beneficiarilor SURDU Dorin și SURDU Matrona, BLAJ Beniamin Ruben și BLAJ Andreea Claudia, APOSTOL Nicolae Emanuel, SIMA Ioan Gabriel, PAȘCU Mihai, în scopul asigurării cadrului legal necesar pentru realizarea unor locuințe.

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 dezvoltarea fondului construit din intravilanul Municipiului Arad.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarilor de a reglementa această zonă în scopul realizării unor locuințe, în contextul în care se păstrează funcțiunea prevăzută



prin PUG Arad iar totodată această acțiune valorifică pe termen lung terenurile vizate, atât în interesul inițiatorilor cât și cel al autorității locale, prin contribuțiile la bugetul local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru zona vizată de prezenta documentație, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

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

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 impuse de dotările tehnico-edilitare existente în zonă, după caz;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- reglementarea accesului în incintă (din str. Urzicilor);
- 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 PUG Arad aprobat prin HCLM nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în **UTR nr. 16, zona LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona funcțională Lmu 16b – subzonă predominant rezidențială** cu clădiri de tip urban – zonă propusă, **având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ sau PUD.**

Funcțiunea solicitată de investitori păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Arad, în subzona rezidențială, urmărindu-se ridicarea interdicției temporare de construire în vederea edificării construcțiilor pe amplasamente.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților. Se vor stabili astfel indicatorii urbanistici, retragerile, regimul de înălțime, aspectul arhitectural etc., asigurarea și amenajarea acceselor carosabile și pietonale și dotările tehnico-edilitare.

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

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

Accesul auto și pietonal la incintele propuse spre reglementare se realizează direct din str. Urzicilor, stradă privată care, continuată cu imobilul identificat prin CF nr. 356407 Arad cu destinația de drum, face legătura între str. Orizontului și drumul de exploatare De 1562 identificat prin CF nr. 335110 Arad.

Gabaritul transversal al străzii Urzicilor este de circa 6,00 m. În aceste condiții str. Urzicilor ar putea fi regularizată la o stradă de categoria a IV-a de deservire locală, cu o singură bandă de circulație de 4,00 m lățime carosabilă și trotuar de 1,00 m lățime de o parte și de cealaltă a părții carosabile (conform Ordinului 49/199 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane) însă **se propune un profil stradal constituit din 0,5 m**



trotuar – 5,00 m parte carosabilă – 0,5 m trotuar conform solicitării Serviciului de Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Primăriei Municipiului Arad nr. 54349/02.08.2022 de corelare a propunerilor prezentei documentații cu documentațiile anterioare și cele aflate în elaborare menționate la punctul 1.3 din prezenta documentație.

Va fi asigurat accesul autospecialelor de intervenție a pompierilor, a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului și a ambulanței.

Pentru asigurarea continuității căilor de circulație rutieră, imobilul identificat prin CF nr. 356407 Arad a fost achiziționat în regim privat de către cei interesați din zonă pentru a se asigura continuitatea străzii Urzicilor până în drumul De 1562 identificat prin CF nr. 335110 Arad, proprietatea municipiului Arad. Astfel se creează legătura cu strada Ilarion Felea, stradă modernizată, iar circulația se va desfășura în regim de circuit.

Modul în care se asigură continuitatea circulației auto și pietonale din zonă (legătura creată între str. Orizontului și drumul din partea sudică identificat prin cad 335110 proprietatea municipiului Arad, prin str. Urzicilor și imobilul identificat prin cad 356407) reiese din planșa 02 – Reglementări urbanistice-zonificare, iar modul în care se accesează zona din Calea Aurel Vlaicu se poate urmări în planșa 01.1 – Accesibilitatea zonei.

Accesul autovehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (OG 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și HCLM Arad nr. 303/2016.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

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

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează și detaliază permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z.

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

L – zonă locuințe, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim de înălțime max. S/D+P+1E+M (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional) și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, carpot, garaj și anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S/D+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: locuințe cu max. 6 apartamente cu condiția asigurării a min. 1 loc de parcare/apartament în incintă și respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată; funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă, și obținerii acordului notarial al vecinilor adiacenți.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

Lcc – zonă căi de comunicație de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: acces auto și pietonal, trotuare, platforme și parcări de incintă;



Utilizări permise cu condiții: pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 m și un singur acces pietonal cu o lățime maximă de 1,50 m care vor putea fi amplasate oriunde pe lățimea frontului stradal;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Lsv – zonă spații verzi amenajate de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 35% din suprafața parcelei cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, dotări/echipamente tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană;

Utilizări permise cu condiții: arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar.

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

POT max = 40,00 %; CUT max = 1,05

Regim de înălțime propus:

- **max. S/D+P+1E+M** pentru locuințe (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional),
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
- **max. S/D + P** pentru anexe gospodărești și garaj
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 5,50 m

Spații verzi: min. 35% din suprafața fiecărei parcelei cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*

Parcaje: min. 1 loc de parcare sau garare/unitate locativă

Hmax. împrejmuire = 2,00 m.

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (str. Urzicilor): construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi retrase cu minim 4,00 m** de la frontul stradal.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile de locuințe vor fi **retrase minim 3,00 m însă nu mai puțin de Hcornișă, atic/2.**

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 5 cm 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 4 locuințe.

Amplasarea construcțiilor tip **anexe gospodărești și garaje** este admisă în afara zonei de construibilitate cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,00 m și înălțimea la coamă de 5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. S/D+P.**

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

Clădirile care au deschidere la două căi de comunicație vor fi tratate ca având două fațade principale.

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, însă sunt considerate loturi construibile doar acelea pentru care se repectă cumulativ următoarele condiții:



a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.

Se admite realizarea clădirilor rezidențiale cu mai multe apartamente (**maxim 6 apartamente**) cu condiția asigurării a **minim de 1 loc de parcare/apartament**, a respectării prevederilor Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată, și a respectării tuturor celorlalte condiții din prezenta documentație.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent străzii Urzicilor.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent străzii Urzicilor.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ - 37600 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONĂ LOCUINȚE cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ	6,026.00	16.03%	3,855.00	10.25%
ZONĂ LOCUINȚE construibilă	19,174.00	50.99%	21,345.00	56.77%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (inclusiv zone verzi de aliniament și trotuare)	12,400.00	32.98%	12,400.00	32.98%
TOTAL	37,600.00	100.00%	37,600.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ - 2171 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONĂ LOCUINȚE cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ conform PUG	2,171.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONĂ LOCUINȚE construibilă	0.00	0.00%	2,171.00	100.00%
Subzona - Locuințe, inclusiv terase acoperite și anexe gospodărești - max.	0.00	0.00%	868.40	40.00%
Subzona - Căi de comunicație - circulații, platforme, parcuri de incintă, inclusiv dotări tehnico-edilitare	0.00	0.00%	542.75	25.00%
Subzona - Spații verzi amenajate de incintă - min.	0.00	0.00%	759.85	35.00%
TOTAL	2,171.00	100.00%	2,171.00	100.00%

Indicatori urbanistici propuși:

INDICATORI ZONĂ PROPUȘI			
P.O.T. max.	40%	C.U.T. max.	1,05
		Regim de înălțime	max. S/D+P+1+M
Hmax. cornișă/atic	9,00 m	Hmax. coamă	12,00 m
Spații verzi	min. 35% din suprafața fiecărei parcelei		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul situându-se adiacent intravilanul dezvoltat al Mun. Arad, dispune în imediata vecinătate de rețele de apă, canalizare, energie electrică și distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu apă. Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua stradală existentă de alimentare cu apa aflată pe Str. Urzicilor.

Pentru fiecare parcelă studiată se propune realizarea unui bransament de apă, prin intermediul unei conducte din polietilenă DN 32mm care va prelua necesarul de apă aferent imobilului studiat.



Racordarea la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat pe spațiul public, ce va cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminul de apometru se va executa din beton, cu capac din fontă carosabil.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de bansament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

În curtea interioară se va realiza o rețea de distribuție cu montaj îngropat în pământ, sub limita de îngheț.

BREVIAR DE CALCUL - ALIMENTARE CU APĂ

Numarul de persoane estimat:

-parcele 6 x 4 persoane = 24 persoane

Cerinta de apă (conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478-90)

$$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000 \text{ (mc/zi)}$$

$$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu} \text{ (mc/zi)}$$

$$Q_{maxim\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{n \cdot d \cdot f \cdot e \cdot n \cdot c \cdot t} \text{ (mc/h)}$$

n_s = necesarul specific de apă (STAS 1478-90, tabel 4)

24 persoane x 170 litri = 4080 litri

K_p = coeficient de pierderi = 1,1

K_{zi} = coeficient de neuniformitate zilnică = 1,35

K_o = coeficient de neuniformitate orară = 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele menționate rezultă următoarele:

$$Q_{zi\ mediu} = 1,1 \times 4080 / 1000 = 4,4 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ maxim} = 1,35 \times 4,4 = 5,94 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{maxim\ orar} = (5,94 \times 3) / 24 = 0,75 \text{ (mc/h)} = 0,13 \text{ l/s}$$

$Q_{zi\ med} =$	4,4	$m^3/zi =$	0,05	l/s
$Q_{zi\ max} =$	5,94	$m^3/zi =$	0,06	l/s
$Q_{o\ max} =$	0,75	$m^3/h =$	0,20	l/s

Instalații de stingere incendiu. Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apă, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, vor fi prevăzute rezervoare de apă pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

În apropierea parcelor studiate există hidrant exterior suprateran Dn 80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Intervenția pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autpompe și astfel, fiecare rază de acțiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Canalizarea menajeră. Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere la încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.



Apele uzate menajera vor fi deversate la rețeaua stradală de canalizare menajera aflata pe Str. Urzicilor.

Pentru fiecare parcela studiată se propune realizarea unui racord de canalizare, prin intermediul unei conducte din PVC-KG 160mm care va prelua apa uzată menajera aferentă imobilului studiat.

Racordarea la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de racord, amplasat pe spațiul public. Căminul de racord se va executa din beton, cu capac din fontă carosabil.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În limita de proprietate se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

BREVIAR DE CALCUL - CANALIZARE MENAJERĂ

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră:

Q_{zi mediu} = 4,4 mc/zi

Q_{zi maxim} = 5,94 mc/zi

Q_{maxim orar} = 0,75 (mc/h) = 0,13 l/s

TOTAL DEBITE CARACTERISTICE ALE REȚELEI DE CANALIZARE MENAJERA

$Q_u = Q_s < m^3/zi >$			
Q _{zi med} =	0,44	m ³ /zi =	0,05 l/s
Q _{zi max} =	5,94	m ³ /zi =	0,06 l/s
Q _{o max} =	0,75	m ³ /h =	0,20 l/s

Canalizarea pluvială. Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuințelor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului. Apele pluviale deversate la nivelul solului se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

Alimentarea cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, se va face printr-un racord la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Urzicilor, din municipiul Arad, prin intermediul unui bransament la aceasta. Alimentarea imobilelor cu energie electrică, se va face cu cabluri tip CYAbY pozat aerian.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distribuție SA, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de



către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Locuinte in regim de inaltime max. P+2E:

P instal. = 60 kW

Ks = 0,60

Ia = 36 A

Măsura energiei electrice

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocul de Masura si Protectie realizata langa firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de electricitate

Alimentarea cu agent termic. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale alimentate cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale. Va fi asigurată prin realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă, cu respectarea condițiilor administratorului rețelei.

După caz, aceasta poate fi extinsă pe cheltuiala celor interesați.

Gospodărie comunală. Se va prevedea o platformă gospodărească, cu respectarea normelor de mediu și sănătatea populației, pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.

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 vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului 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;

- apele pluviale se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- 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 in 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.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 952/27.05.2022 emis de Primarul Municipiului Arad, 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 pericliteze stabilitatea.



Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică a Municipiului Arad.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere vor fi colectate în saci menajeri specifici și vor fi preluate de serviciul de salubritate al municipiului, cu utilaje adecvate.

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 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. Zona studiată dispune/are acces la spațiile verzi publice organizate de autoritățile publice locale în Cartierul Bujac.

În incintă (pentru fiecare parcelă) se vor prevedea spații verzi amenajate în proporție de minim 35% din suprafața parcelei.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Distanța față de limita de proprietate pentru plantarea arborilor și arbuștilor va respecta prevederile Codului Civil, respectiv pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar.

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 antropic caracteristic zonei de locuințe cu regim redus de înălțime.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Accesul auto și pietonal la incintele propuse spre reglementare se realizează direct din **str. Urzicilor, stradă privată** care, continuată cu imobilul identificat prin CF nr. 356407 Arad cu destinația de drum, face legătura între str. Orizontului și drumul de exploatare De 1562 identificat prin CF nr. 335110 Arad.

Gabaritul transversal al străzii Urzicilor este de circa 6,00 m. Pentru str. Urzicilor se propune un profil stradal constituit din 0,5 m trotuar – 5,00 m parte carosabilă – 0,5 m trotuar conform solicitării Serviciului de Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Primăriei Municipiului Arad nr. 54349/02.08.2022 de corelare a propunerilor prezentei documentații cu documentațiile anterioare și cele aflate în elaborare menționate la punctul 1.3 din prezenta documentație.

Va fi asigurat accesul autospecialelor de intervenție a pompierilor, a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului și a ambulanței.

Pentru asigurarea continuității căilor de circulație rutieră, **imobilul identificat prin CF nr. 356407 Arad a fost achiziționat în regim privat de către cei interesați din zonă pentru a se asigura continuitatea străzii Urzicilor până în drumul De 1562** identificat prin CF nr. 335110 Arad, proprietatea municipiului Arad. Astfel **se creează legătura cu strada Ilarion Felea**, stradă modernizată, iar **circulația se va desfășura în regim de circuit.**

Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale va fi asigurată prin bransamente la și/sau extinderea rețelelor existente, după caz, în varianta de amplasare subterană, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei.

Se vor respecta cu strictețe restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse avizatori.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Nu sunt prevăzute măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z.. Nu se propun schimburi de terenuri și nici exproprieri pentru cauză de utilitate publică.



În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local a Mun. Arad (Str. Orizontului și De 1562) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate publică/privată de interes județean/național.

Regularizarea Str. Urzicilor se va realiza din fonduri private, fiind coproprietatea mai multor persoane fizice.

Costurile investițiilor de amenajare a domeniului public, proprietatea municipiului Arad, vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii. Lucrările se vor realiza etapizat, în funcție de posibilitățile financiare disponibile.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. În prezent, zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma a 6 parcele în suprafață totală de 2171 mp cu destinația zonă rezidențială, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Intenția inițiatorilor documentației de urbanism – SURDU Dorin și SURDU Matrona, BLAJ Benjamin Ruben și BLAJ Andreea Claudia, APOSTOL Nicolae Emanuel, SIMA Ioan Gabriel, PAȘCU Mihai – vizează ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintelor pentru a construi locuințe.

Dezvoltarea urbanistică propusă se încadrează și continuă prevederile PUG Arad în vigoare și a documentațiilor de urbanism elaborate anterior sau aflate în elaborare, implicit este asigurată compatibilitatea funcțiunilor din zonă pe termen lung, asigurându-se o dezvoltare coerentă a zonei.

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

- a) Sistematizarea verticală a terenului;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- c) Amenajare acces în incintă din Strada Urzicilor;
- d) Împrejmuire incintă;
- e) Realizare clădiri pentru locuințe;
- f) Amenajare drumuri, alei, platforme și parcaje de incintă;
- g) Amenajare zone verzi de incintă;

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 dintr-o zonă rezidențială cu regim redus de înălțime, aflată în dezvoltare.

Incintele reglementate vor fi dotate cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale – prin bransament la rețelele existente sau extinderea acestora, după caz.

Astfel, terenuri virane având destinația zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. vor fi valorificate și integrate în concordanță cu prevederile PUG.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 952/27.05.2022.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

arh. BALOGH DORIANA