

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaurasachi@gmail.com

Proiect: 111/2023  
Faza: P.U.Z.  
Denumire proiect: " LOCUINTE INDIVIDUALE, CU AMENAJARILE AFERENTE"  
Amplasament: Intravilan Arad, str. Agricultorilor, nr.16-18, CF nr.332689 Arad si CF nr.332690 Arad  
Beneficiar: MILOVAN LAVINIA si BERARDINO PIETRO HERMAN NARCIS LIVIU si HERMAN LUCIA

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – " LOCUINTE INDIVIDUALE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
<b>Amplasament:</b>	intravilan Arad, str. Agricultorilor, nr.16-18, CF nr.332689 Arad si CF nr.332690 Arad
<b>Beneficiar:</b>	MILOVAN LAVINIA si BERARDINO PIETRO HERMAN NARCIS LIVIU si HERMAN LUCIA
<b>Faza:</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general:</b>	TATA ARCHITECTS s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	111/2023
<b>Data elaborarii:</b>	noiembrie 2023

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

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

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

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

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

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 1333/28.08.2023 si avizul de oportunitate nr. 52/31.10.2023.**

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism are o suprafata totala de 2.200 mp si este proprietatea privata a lui Herman Narcis Liviu si Herman Lucia CF nr. 332689 Arad - nr. top. 161.1569/1/3/27/8 - str. Agricultorilor nr.16, in suprafata de 1.100 mp si CF nr. 332690 Arad - nr. top. 161.1589/1/3/27/9 – str. Agricultorilor, nr.18, in suprafata de 1.100 mp, proprietatea lui Milovan Lavinia si Berardino Pietro.

Ambele loturi sunt libere de constructii, si sunt situate in cartierul Poltura al municipiului Arad si au instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare P.U.Z..

Cele 2 loturi ce urmeaza a fi reglementate au categoria de folosinta „arabil”.

**Obiectivul principal** al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Schimbarea de destinatie a terenului, din teren arabil in zona rezidentiala – locuinte individuale.
- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente;
- racordarea/bransarea la infrastructura tehnico – edilitara existenta in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

**Pe amplasament se vor realiza constructii cu functiune rezidentiala – locuinte individuale amplasate izolat sau cuplat, cu un regim de inaltime maxim S/D+P+1E.**

**Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, circulatii pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.**

**Nu se prevad posibilitati de dezmembrare, parcelare sau unificare. Cele 2 loturi vor ramine fiecare asa cum se afla la momentul initierii prezentului PUZ. Fiecare proprietar actual pastreaza suprafata detinuta conform extrase CF.**

In zona studiata interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor corespunzatoare din strada Agricultorilor si a asigurarii cu utilitati a celor 2 parcele rezidentiale prin bransarea/racordarea acestora la retelele aflate la frontul stradal.

Prin realizarea investitiei, zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu zonele invecinate amplasamentului. Functiunea propusa vine in continuarea dezvoltarii zonei.

**Zona studiata** insumeaza o suprafata de **24.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

**Nord** — terenuri proprietate privata, curti-constructii cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale;

**Sud** — terenuri proprietate privata, curti-constructii cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale;

**Vest** — prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Agricultorilor;

**Est** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de parcela avand CF nr. 357361 Arad.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza bransarea/racordarea celor 2 parcele la utilitati si amenajarea acceselor in incinta.

Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al mun. Arad si proprietatea privata a lui MILOVAN LAVINIA si BERARDINO PIETRO si a lui HERMAN NARCIS LIVIU si HERMAN LUCIA.

### **1.3. Surse de documentare**

---

- P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502/2018;
- Certificatul de urbanism nr. 1333/28.08.2023;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- **Avizul de oportunitate nr. 52/31.10.2023;**
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

---

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

## 2.1. Evolutia zonei

---

Conform **certificatului de urbanism nr. 1333/28.08.2023** emis de Primaria mun. Arad, prin PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad, la marginea estica a cartierului Poltura, avand destinatia de teren arabil.

Conform prevederilor Actualizare PUG mun. Arad in curs de elaborare – Etapa V, pe amplasament este instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, iar la est de amplasament se afla o zona care este propusa spre restructurare din zone functionale existente in zona pentru locuinte colective mici.

La vest de amplasamentul propus spre reglementare, de partea cealalta a strazii Agricultorilor se afla o zona cu fond construit inchegat, cu parcele cu functiune rezidentiala – locuinte individuale.

La nord si sud de amplasament se afla terenuri cu functiune rezidentiala, cu constructii de locuinte individuale.

Constructiile nou propuse se vor integra in ansamblul zonei propuse spre reglementare.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita infrastructurii rutiere existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate (str. Agricultorilor).

## 2.2. Incadrarea in localitate

---

Terenul studiat este situat in intravilanul mun.Arada, la limita estica a cartierului Poltura, cu acces direct din strada Agricultorilor, strada aflata la limita vistica a amplasamentului.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

**Nord** – proprietate privata, CF nr. 357361 Arad;

**Est** – teren proprietate privata, CF nr. 357361 Arad;

**Sud** – teren proprietate privata, CF nr. 311048 Arad, locuinta unifamiliala;

**Vest** – strada Agricultorilor.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

---

Folosinta actuala a terenurilor propuse spre reglementare este arabil, conf. CF nr. 332689 Arad - nr. top. 161.1569/1/3/27/8 si CF nr. 332690 Arad - nr. top. 161.1589/1/3/27/9 .

Terenurile sunt libere de constructii.

Forma celor doua parcele este dreptunghiulara, avand urmatia gabarite:

- Parcela avand CF nr. 332689 mp, in suprafata de 1.100 mp, are un front stradal la str. Agricultorilor de 20 ml si o adancime de 55,01 ml.
- Parcela avand CF nr. 332690 mp, in suprafata de 1.100 mp, are un front stradal la str. Agricultorilor de 20,03 ml si o adancime de 55,00 ml.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 20-40 cm, intre 109.85 NMN si 110.25 NMN.

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

**Geologia regiunii.** Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat apartine Campiei Aradului, subdiviziunea Campia Muresului. Terenul aproximativ plan se situeaza pe terasa superioara a raului Mures si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat in bazinul de drenare al raului Mures, la o distanta de aproximativ 4,00 km nord- de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Cu ocazia lucrarilor efectuate in cazul de fata, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Data fiind stratificatia inclinata si incrucisata caracteristica sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

**Clima.** Din punct de vedere climatic, zona investigata se incadreaza in climatul temperat continental, caracteristic partii de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influente submediteraneene.

Valorile de temperatura si precipitatii caracteristice acestei zone sunt urmatoarele:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C – ianuarie;
- media lunara maxima: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minima absoluta: -35,3°C;
- temperatura maxima absoluta: +40,0°C;
- temperatura medie anuala: +10,9°C.

Precipitatiile atmosferice:

- media anuala: 631 mm.

Conform hartii cu repartitia dupa indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se incadreaza la „tip I climatic”, cu  $Im = -20 \div 0$ .

Conform STAS 1709/1-90 zona prezinta un indice de inghet  $Imed3/30$  cuprins intre 450 ÷ 500 (°C x zile) si un indice maxim de inghet  $Imax30$  cuprins intre 500 ÷ 550 (°C x zile).

Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3m/s...4m/s. Vantul dominant bate din sectorul vestic (15%).

**Seismicitatea.** Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt  $T_c=0,7$  sec. si un coeficient seismic  $a_g = 0,20$  g.

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

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

## 2.4. Circulatia

---

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din str. Agricultorilor, de pe latura vistica a amplasamentului studiat.

Actualmente nu exista accese carosabile reglementate pentru cele 2 parcele studiate.

In ceea ce priveste conditiile pentru desfasurarea traficului rutier din zona, str. Agricultorilor prezinta gabarite corespunzatoare si finisaj asphaltic. Trama stradala a str. Agricultorilor contine circulatii pietonale (trotuare) doar pe partea vistica a acesteia.

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

Nu se prezinta aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

---

Zona propusa spre reglementare este formata din 2 terenuri virane, aflate in intravilanul mun. Arad, la limita estica a cartierului Poltura. In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat pe laturile nordica, vestica si sudica a amplasamentului si este reprezentat de locuinte apatinand cartierului Poltura.

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

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

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

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; amplasamentul se afla la o distanta de aprox. 4 km nord fata de raul Mures, iar in zona nu exista alte cursuri de apa.
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

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

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat.

**Zona propusa spre reglementare figureaza in:**

- zona II de servitute aeronautica a Aeroportului Arad.

**Existenta unor riscuri tehnologice:**

In zona studiată nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

### **Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:**

Disfunctionalitatile observate in zona sunt:

- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona rezidentiala - locuinte individuale.
- Terenul este amplasat intr-un cartier al municipiului Arad (cartier Poltura), intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.

## 2.6. Echipare edilitara

---

Amplasamentul analizat fiind un teren viran nereglementat, nu este racordat la retelele tehnico-edilitare inasa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, aflate la vest de amplasament, pe str. Agricultorilor.

## 2.7. Probleme de mediu

---

**Relatia cadru natural-cadru construit.** Situatiia existenta / propusa in zona nu afecteaza cadrul natural. Prin Regulamentul Local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui a inchegarea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUG si documentatiile de urbanism aprobate anterior.

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

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

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

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat;

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

## 2.8. Optiuni ale populatiei

---

La solicitarea beneficiarilor investitiei, Herman Narcis Liviu si Herman Lucia si Milovan Lavinia si Berardino Pietro, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 52/31.10.2023.

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

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

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al municipiului Arad, in concordanta cu functiunea dominanta din zona respectiva. Astfel, un teren viran cu destinatia „arabil” va fi valorificata pe termen lung in concordanta cu strategia de dezvoltare a municipiului.

Elaboratorul P.U.Z. apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona in concordanta cu prevederile prezentei documentatii, in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

---

Conform studiului topo-cadastral, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inregistrata in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis **avizul de oportunitate nr. 52/31.10.2023**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Schimbarea de destinatie a terenului, din teren arabil in zona rezidentiala – locuinte individuale.
- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente;
- racordarea/bransarea la infrastructura tehnico – edilitara existenta in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;

- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 1333/28.08.2023** emis de Primaria mun. Arad, prin PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad, avand destinatia de teren arabil.

Conform prevederilor Actualizare PUG mun. Arad in curs de elaborare – Etapa V, pe amplasament este instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, iar la est de amplasament se afla o zona care este propusa spre restructurare din zone functionale existente in zona pentru locuinte colective mici.

Reglementarile urbanistice pentru zona pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ vor fi stabilite prin documentatia de urbanism.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural de campie.Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse intre 109.85 NMN si 110.25 NMN.Terenul va fi sistematizat, functie de solutiile de arhitectura propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile si pietonale la strada Agricultorilor.

Perimetrul de constructibilitate propus este reprezentat in plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

Prin reglementarile urbanistice, zona studiata nu va schimba caracterul reliefului natural.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Cele 2 parcele propuse spre reglementare sunt accesibile din str. Agricultorilor, aflata la vest de amplasamentul studiat.

Accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza de pe latura vestica a proprietatii reglementate, pintr-un racord la str. Agricultorilor pentru fiecare parcela in parte.

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

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

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

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii acceselor rutiere va fi suportat de catre beneficiar.

Dupa terminarea lucrarilor in zona de racord a acceselor, suprafetele afectate de interventie vor fi aduse la forma initiala, cheltuielile de reparare fiind suportate de catre investitor.

**Parcaje.** Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar **nu mai putin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativa**.

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

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

**Zona propusa spre reglementare** are suprafata de **2.200 mp** si reprezinta terenurile identificate prin C.F. nr. 332689 Arad, in proprietate privata Herman Narcis Liviu si Herman Lucia si prin C.F. nr. 332690 Arad, proprietatea lui Milovan Lavinia si Berardino Pietro.

Herman Narcis Liviu si Herman Lucia, Milovan Lavinia si Berardino Pietr, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unor **locuinte individuale izolate cu amenajarile aferente.**

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Schimbarea de destinatie a terenului, din teren arabil in zona rezidentiala – locuinte individuale.
- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente;
- racordarea/bransarea la infrastructura tehnico – edilitara existenta in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

**Pe amplasament se vor realiza constructii cu functiune rezidentiala – locuinte individuale amplasate izolat sau cuplat, cu un regim de inaltime maxim S/D+P+1E.**

**Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, circulatii pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.**

**Nu se prevad posibilitati de dezmembrare, parcelare sau unificare. Cele 2 loturi vor ramine fiecare asa cum se afla la momentul initierii prezentului PUZ. Fiecare proprietar actual pastreaza suprafata detinuta conform extrase CF.**

In zona studiata interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor corespunzatoare din strada Agricultorilor si a asigurarii cu utilitati a celor 2 parcele rezidentiale prin bransarea/racordarea acestora la retelele aflate la frontul stradal.

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

**Li – zona rezidentiala – locuinte individuale de tip izolat sau cuplat cu regim redus de inaltime;**

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

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

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

si urmatoarele subzone functionale complementare zonei principale:



**LiC – zona cai de comunicatie**, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

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

Utilizari interzise: nu e cazul.

**LiSV – zona spatii verzi amenajate**, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 35% din suprafata fiecărei parcele (conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19).

Utilizari permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: nu e cazul.

### **3.5.1. Sistemizare verticala:**

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre +109.85 NMN si +110.25 NMN Cota CTS propusa este in jurul valorii de 110.40 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la str. Agricultorilor fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strada.

Regimul de inaltime maxim a constructiilor propuse va fi de maxim 9,00 m la cornisa/atic, respectiv maxim 12,00 m la coama. Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament nu va depasi cota stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana.

### **3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:**

**Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.**

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+1E, inaltime la cornisa/atic max. 9 m, inaltime la coama max. 12 m.

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice - zonificare.

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse este spre est si vest.

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

Se admit constructii atat cu acoperis tip sarpana cat si cu acoperis tip terasa.

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

### **3.5.3. Regimul de aliniere:**

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Agricultorilor: cladirile vor fi retrase minim 5,00 m de la frontul stradal.

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

Fata de limita posterioara de proprietate: cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

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

Fata de limitele laterale de proprietate:

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

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe parcela. Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,50 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor - distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 si prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

#### **3.5.4. Regimul de inaltime:**

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

**Hmax streasina/atic: 9,00 m , Hmax coama: 12,00 m**

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor

#### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului:**

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului si de utilizare a terenului:

**POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.**

#### **3.5.6. Imprejmuiri:**

Imprejmuiri la frontul stradal – aspect general in vederea integrarii cladirilor in caracterul strazilor, Hmax. = 2,00 m.

Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale.

#### **3.5.6. Plantatii:**

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 35%** din suprafata fiecarei parcele, conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Suprafata minima de spatii verzi amenajate pentru fiecare parcela va fi de **385 mp.**

#### **Bilantul teritorial de zona comparativ:**

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 24.000 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>ZONA DE LOCUINTE</b>	11.497	47,90 %	13.697	57,07 %
<b>TEREN ARABIL cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU</b>	2.200	9,17%	0,00	0,00%
<b>ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – CROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament: str. Moldovei, str.</b>	3.840	16,00%	3.840	16,00%

<b>Agricultorilor</b>				
<b>ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – drum de pamant: CF nr. 357361 Arad</b>	1.934	8,06%	1.934	8,06%
<b>Zona pentru locuinte colective mici conform ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL ARAD in curs de elaborare – Etapa 5</b>	4.529	18,87%	4.529	18,87%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24.000</b>	<b>100%</b>	<b>24.000</b>	<b>100%</b>

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.200 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	2.200	100%	0,00	0,00%
Constructii (maxim 40% din suprafata fiecarei parcele)	0,00	0,00%	880	40,00%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	550	25,00%
Spatiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuinte (minim 35% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	770	35,00%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>2.200</b>	<b>100%</b>	<b>2.200</b>	<b>100%</b>

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

	<b>CF nr. 332689 Arad</b>	<b>CF nr. 332690 Arad</b>
<b>POT max = 40,00 %</b>	S <sub>construita</sub> max = 440 mp	S <sub>construita</sub> max = 440 mp
<b>CUT max = 1,20</b>	S <sub>desfasurata</sub> max = 1.320,00 mp	S <sub>desfasurata</sub> max = 1.320,00 mp
Regim de inaltime: <b>max. S/D+P+1E</b>	H <sub>max</sub> streasina/atic: 9,00 m H <sub>max</sub> coama: 12,00 m	H <sub>max</sub> streasina/atic: 9,00 m H <sub>max</sub> coama: 12,00 m
<b>Spatii verzi = min. 35%</b>	min. 385 mp	min. 385 mp

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul analizat fiind un teren viran nereglementat, nu este racordat la retelele tehnico-edilitare insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, aflate la vest de amplasament, pe str. Agricultorilor.

**Alimentarea cu apa.** pentru alimentarea consumatorilor de pe cele 2 parcele cu destinatie rezidentiala, acestea se vor racorda/bransa la reseaua de distributie a municipiului aflata pe strada Agricultorilor, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Bransamentele individuale se propun a se realiza din conducte de PEHD, PN 6bar, Dn32mm, cu contorizare individuala, fiind prevazut cate un camin de apometru pentru fiecare gospodarie, amplasate in dreptul gospodariilor in domeniu public. Fiecare camin va fi dotat cu robinete de inchidere, filtru de impuritati si apometru DN 25.

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

a) *debitul mediu zilnic*

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

in care:

$N_i - 1 =$ numarul de consumatori =6

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

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

b) debitul maxim zilnic

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

c) debitul maxim orar

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

caracteristici	$K_{zi}$	$K_o$	ore de functionare	$q_p$ l/om zi	persoane	Necesarul de apa		
						$Q_{n zi}$ med	$Q_{n zi}$ max	$Q_{n o}$ max
						$m^3 /$ zi	$m^3 /$ zi	$m^3 /$ h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	6	0,72	0,936	0,12
<b>total</b>						<b>0,72</b>	<b>0,936</b>	<b>0,12</b>

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

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

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

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

Cerinta de apa		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi}$ max	$Q_{n o}$ max
$m^3 /$ zi	$m^3 /$ zi	$m^3 /$ h
0,77	1,00	0,13

**Canalizarea menajera** - se va realiza prin racordarea celor 2 parcele la reseaua de canalizare a municipiului, aflata pe str. Agricultorilor, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Instalatiile interioara de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinand debitul de calcul prin insumarea debitului stabilit in functie de echivalentii de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmarindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum si asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinandu-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din conditii constructive si se vor verifica hidraulic astfel:

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

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

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \quad (mc/zi \dots mc/h)$$

Canal menajer		
$Q_{u zi}$ med	$Q_{u zi}$ max	$Q_{u o}$ max
$m^3 /$ zi	$m^3 /$ zi	$m^3 /$ h

0,62	0,80	0,10
------	------	------

**Canalizarea pluviala.** – in zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatatilor.

Apele puviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati.

#### BREVIAR DE CALCUL - CANALIZARE PLUVIALA

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

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

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

Nr. crt.	Natura suprafetei	m	f	S	t	frecventa	I	Qp
			-	[mp]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	880	15	2/1	100	6,336
2.	Spatii verzi curti constructii	0,8	0,10	770	15	2/1	100	0,616
3.	Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,8	0,85	550	15	2/1	100	3,74
	<b>Total</b>			<b>2200</b>				<b>10,692</b>

Debit de apelor pluviale va fi este 10,7 l/s.

**Alimentarea cu energie electrica.** – va fi asigurata prin bransarea celor 2 parcele la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

**Alimentarea cu agent termic.** Energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni de la centralele proprii pe gaz sau din adoptarea unor solutii locale precum pompe de caldura.

**Alimentarea cu gaze naturale.** Daca este cazul, alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se va realiza de la bransamentul de gaze natural la reseaua existenta de pe strada Agricultorilor.

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

### 3.7. Protectia mediului

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

Poluarea apei si a solului va fi evitata prin:

- in zona nu se vor desfasura activitati in urma carora sa rezulte deseuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol si apa;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita, in combinatie cu precipitatiile, calitatea apei sau a solului;

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

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

- apele pluviale se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform Certificatului de Urbanism **nr. 1333/28.08.2023** emis de Primaria Mun. Arad, zona studiata nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i periclitizeze stabilitatea. Incadrarea geotehnic conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic redus/moderat, categoria geotehnica 1/2.

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

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

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

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

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

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

**Refacere peisagistica si reabilitare urbana.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic unei zone rezidentiale cu regim redus de inaltime si serviciilor complementare, in condordanta

cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona. Intentia investitorului vizeaza ridicarea interdictiei de construire cu pastrarea functiunii dominante de locuire.

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

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.** Nu este cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Nu se propun interventii la dotarile de interes public existente.

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

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

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

#### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren:**

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea Municipiului Arad: str. Agricultorilor.
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii.

#### **3.9.2. Circulatia terenurilor:**

Pentru realizarea obiectivului propus in cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Conform **certificatului de urbanism nr. 1333/28.08.2023** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad, la marginea estica a cartierului Poltura, avand destinatia de teren arabil.

Conform prevederilor Actualizare PUG mun. Arad in curs de elaborare – Etapa V, pe amplasament este instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, iar la est de amplasament se afla o zona care este propusa spre restructurare din zone functionale existente in zona pentru locuinte colective mici.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica functiunea zonei prevazuta prin P.U.G., pastrandu-se destinatia de zona rezidentiala, inasa se reglementeaza conditiile de construire, accesese si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

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

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Reglementarea accesului in incinta din str. Agricultorilor;
- b) Bransamentul/racordul la rețelele tehnico-edilitare din str. Agricultorilor.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- b) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
- c) Realizare cladiri – locuinte individuale amplasate in sistem individual sau cuplat;

- d) Amenajare alei si platforme carosabile si pietonale de incinta;
- e) Amenajare zone verzi.

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

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

Realizarea investitiei propuse va avea urmatoarele consecinte social-economice si urbanistice:

- se propun amenajari care au in vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafete de teren si sistematizarea si reglementarea accesului la zona studiata.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce creste calitatea terenurilor invecinate si a zonei.

Restrictiile posibile - functionale, de destinatie, calitate, indici ocupare teren, etc. sunt cele din capitolele de propuneri si detaliate in regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele urmatoarele**, in vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor PUZ consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie.

Intocmit,

**Arh. Andreea TUTU** RUR Dz1,Dz2