

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumire proiect: **LOCUIŢE FAMILIALE**
- Număr proiect: 170/2023
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TOPE VASILE şi TOPE DANIELA-FLORINA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentaţie de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului TOPE VASILE şi TOPE DANIELA-FLORINA. Documentaţia are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1263/16.08.2023, eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 33-39, având o suprafaţă de **4.133 mp** conform **Extraselor CF nr. 362713 şi 362714 Arad**, cad 362713 şi 362714 Arad, având folosinţa "curţi construcţii în intravilan".

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

- a) dezmembrare loturi pentru drum şi loturi rezidenţiale
- b) construcţii noi:
 - locuinţe înşiruite şi funcţiuni complementare, cu regim maxim de înălţime P+1E, cu sau fără subsol/ demisol
 - locuinţe individuale în regim izolat şi cuplat şi funcţiuni complementare, cu regim maxim de înălţime P+1E, cu sau fără subsol/demisol
 - anexe Parter de tip prgolă, filigorie, piscină, etc.
- c) dotări tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) drum de incintă
- f) acces carosabile, platforme carosabile/ parcaje de incintă, alei pietonale
- g) spaţii parcare / garare autovehicule (Parter) aferente zonei rezidenţiale
- h) împrejmuire terenuri
- i) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – cartierul Sânicolaul Mic, UTR nr. 35 – subzona LMr 35g conform PUG Arad aprobat, într-o zonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip rural.

Prevederile PUG Mun. Arad – UTR 35 pentru această zonă sunt:

- Tipuri de subzone funcţionale:
 - L.M. - zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2
 - I.S. - zonă instituţii publice şi servicii de interes general (construcţii comerciale, de cult, de învăţământ, construcţii şi amenajări sportive)
 - I. - zonă unităţi industriale
 - A. - zonă unităţi agricole
 - G.C. - zonă de gospodărie comunală

- Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări premise:
 - se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
 - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții:
 - Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente:
 - Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra buneii desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Înălțimea construcțiilor
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
 - Regimul de înălțime: P, P+1, P+2; P+2+M.
- Procentul de ocupare a terenului
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- Spații verzi și plantate: la construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
- Parcelare:
 - Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni adecvate.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM-010-2000. Se vor respecta prevederile 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 Mun. Arad și prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în vestul cartierului Sânnicolaul Mic, într-o zonă predominant rezidențială.

Sânnicolaul Mic a fost o localitate din Banat, situată la sud de Arad și de Mureș și la est de Aradul Nou. Astăzi localitatea Sânnicolaul Mic este inclusă în Mun. Arad, alipirea având loc în anul 1950.

Populația era alcătuită în majoritate din români și germani (șvabi). Informații despre o biserică de lemn ortodoxă în Sânnicolau Mic există din anul 1717. Vechiul lăcaș de cult a fost înlocuit cu o biserică de zid ridicată în perioada 1804-1805. Comunitatea șvabilor a avut o contribuție definitorie în viața fostei localități Sânnicolau Mic. Spre deosebire de alte sate ale Banatului, șvabii apar în Sânnicolau Mic la începutul secolului al XIX-lea, venind în principal din Aradul Nou și alte localități ale comitatului Timiș. Începând cu sfârșitul secolului al XIX-lea și până după cel de-al Doilea Război Mondial, șvabii au fost populația majoritară a comunei. Dacă în anul 1830 trăiau în Sânnicolau Mic un număr de 1217 ortodocși și 166 romano-catolici, un secol mai târziu au fost înregistrați 1591 romano-catolici și 1265 ortodocși (recensământul din 1930). În partea de nord a cartierului Sânnicolau Mic, dincolo de strada Tarafului, a existat un sat țigănesc numit "Kékes", care ulterior a devenit parte a Sânnicolaului Mic și a ajuns să fie cunoscut de localnici sub denumirea de "Hada". Vechea cazarmă din Sânnicolau Mic a fost construită în secolul al XVIII-lea, tot aici funcționând și un spital militar. Regimentul 13 din Călărași a folosit cazarma în perioada interbelică până în anul 1944, când militarii români au fost nevoiți să părăsească construcțiile datorită instalării armatei sovietice. Fabrica de încălțăminte "Libertatea" a funcționat în spațiul fostei cazărmi începând cu anii '50. Tot aici a fost înființată la 1948 o fabrică de mașini și instalații agricole (cunoscută ulterior ca IMA Arad). Primăria comunei Sânnicolau Mic a funcționat într-o clădire situată pe strada Steagului, în vecinătatea magazinului "Profi" ridicat pe locul unei clădiri care a fost o anexă a primăriei. În prezent cartierul se întinde pe o suprafață de 720 ha, din care 390 ha este ocupată cu locuințe, străzi, piețe, etc. Nu se cunosc date precise privind înființarea și alipirea cartierului Gai la orașul Arad.

Cartierul este ocupat predominant cu loturi rezidențiale cu suprafețe generoase, cu grădini în spatele locuințelor propriu-zise, cu străzi largi, modernizate, cu toate dotările tehnico-edilitare necesare, ceea ce crează bune premise pentru continuarea dezvoltării rezidențiale a localității.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în zona sud-estică a Mun. Arad – Cartier Sânnicolaul Mic și constă dintr-o suprafață de 4.133 mp de teren cu folosință "curți construcții" în intravilan, la nord de Str. Pescăruș (tronson cuprins între Str. Nicolaus Lenau la vest și Str. Frumoasă la est), înconjurată de loturi rezidențiale cu locuințe individuale cu densitate redusă și funcțiuni complementare existente, în regim de înălțime P ÷ P+1+M.

Zona este accesibilă dinspre Str. Pescăruș, drum asfaltat.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: Str. Pescăruș și zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- vest și est: zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- nord: grădini ale locuințelor de pe Str. Teodor Pacateanu

Zona propusă spre reglementare este compusă din 2 parcele, cu frontul total la Str. Pescăruș de 56,85 m și adâncimea de 72,75 m ÷ 75,20 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile care compun zona reglementată au categoria de folosință "curți construcții" în intravilan, conform Extraselor CF nr. 362713 și 362714 Arad. Terenurile sunt în prezent libere de construcții și sunt acoperite cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 114,60 NMN și 114,74 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Aradului, pe malul stâng al râului Mureș, la cca. 1.300 m sud-vest față de cursul râului.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor și chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post-tectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

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

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,60 m
- argilă până la 2,40 m
- nisip prăfos argilos până la 3,60 m
- nisip argilos cu pietriș, ne-epuizat până la baza forajului (6,00m)

Nivelul apelor subterane a fost atins în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului poate atinge adâncimea de 1,20 m față de CTN.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de argilă cuprinsă între – 0,60 m și – 2,40 m. În calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de calcul $P_{conv} = 290$ kPa, pentru o lățime a tălpii de fundație $B = 1,00$ m și o adâncime de fundare față de nivelul solului $D_f = 2,00$ m.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este Str. Pescăruș. Aceasta este un drum de categoria IV, într-o stare tehnică bună, modernizată, cu îmbrăcăminte asfaltică. Prospectul general al acesteia este de 21,00 m, din care 6,00 m carosabil cu o bandă de circulație pe sens, cca. 6 m zone verzi amplasate de o parte și de cealaltă a carosabilului și alei pietonale de lățime 1,50 m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre Str. Pescăruș, prin racord la carosabilul acesteia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții" și "căi de comunicație rutieră".

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

De-a lungul Str. Pescăruș există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale presiune redusă.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul este proprietatea privată a persoanelor fizice Tope Vasile și Tope Daniela-Florina, iar Extrasele CF nr. 362713 și 362714 nu sunt grevate de sarcini.

Cea mai apropiată stație de autobuz se află la 650 m sud-est, pe strada Steagului (în zona Bisericii Ortodoxe Sf. Mucenic Gheorghe), zona fiind deservită de Linia 19 de autobuz (Piața U.T.A. – Sânnicolaul Mic) a CTP Arad.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Zona de amplasament oferă toate premisele unei dezvoltări rezidențiale de calitate, nu pot fi punctate disfuncționalități observate în zonă.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Pescăruș există o rețea de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Pescăruș există o rețea edilitară de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Pescăruș pe partea sudică a străzii, există o rețea distribuție gaze naturale presiune redusă.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe ambele părți ale Str. Pescăruș există linii electrice de joasă tensiune, de la care sunt alimentate locuințele existente și iluminatul public.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, dar acesta nu afectează cadrul natural (nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 1.300 m nord-est de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile observate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt absența rețelelor publice de canalizare pluvială.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG Mun. Arad – UTR 35 pentru această zonă sunt:

- Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări permise: se va autoriza construcția clădirilor de locuit, construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții: construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Interdicții permanente: orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietetează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2; P+2+M.

- Procentul de ocupare a terenului: max 40%
- Spații verzi și plantate: min. 2mp/locuitor.
- Parcelare:
 - front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racorduri carosabile la Str. Pescăruș. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de argilă cuprinsă între – 0,60 m și – 2,40 m. În calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de calcul $P_{conv} = 290$ kPa, pentru o lățime a tălpii de fundație $B = 1,00$ m și o adâncime de fundare față de nivelul solului $D_f = 2,00$ m.

Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului poate atinge adâncimea de 1,20 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Pescăruș, prin racord carosabil al drumului de incintă nou propus la carosabilul străzii publice.

Poziția exactă a acceselor carosabile și pietonale la loturile rezidențiale nou propuse va fi stabilită la faza DTAC, în funcție de planimetria locuințelor ce vor fi autorizate.

Drumul de incintă, împreună cu aleile pietonale, supralărgire circulară pentru întoarcere autovehiculelor, parcaje și zone verzi de aliniament și compacte, vor fi amenajate în cadrul unui lot ce va fi dezmembrat în acest scop din lotul înscris în CF 362714 Arad, în suprafață de cca. 978 mp. Prospectul general al acestuia este de 12,00 m, cu următoarele componente:

- carosabil cu câte o bandă de circulație pe sens 7,00 m
- alee pietonală 1,00 m ÷ 1,20 m pe ambele părți ale drumului
- zonă verde cca. 1,30 m ÷ 1,50 m pe ambele părți ale drumului

La finele drumului de incintă propus, cu zona de întoarcere, este prevăzută o zonă verde compactă amenajată.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Pescăruș cu raze de racordare cu raza min. 6,00 m;
- strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, alei pietonale de min. 1,00 m și zone verzi de aliniament de min. 1,30 m pe ambele părți ale drumului
- fiecare parcelă pentru locuințe va avea 1 – 2 locuri parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;
- amenajarea unor parcaje suplimentare de-a lungul drumului de incintă propus
- amenajarea acceselor carosabile la loturile propuse, racordate la drumul de incintă.

Drumul de incintă propus, în lungime maximă de 65 m, va avea prevăzută o zonă de întoarcere circulară cu diametrul 12,00 m.

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Finisajele căilor de acces:

- zona de acces din Str. Pescăruș va avea finisaj identic cu al carosabilului drumului public – îmbrăcăminte asfaltică;
- drumul de incintă nou propus va avea finisaj fie îmbrăcăminte asfaltică, fie pavaj.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Pescăruș.

Apele pluviale din zona reglementată vor fi colectate astfel încât să nu afecteze carosabilul cu îmbrăcăminte asfaltică a Str. Pescăruș.

În interiorul parcelelor, pentru asigurarea circulației pietonale, se vor amenaja trotuare pietonale perimetrare clădirilor propuse.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon. În zona drumului de incintă vor fi amenajate zone verzi de aliniament.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă rezidențială și funcțiuni complementare** – locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat, drumuri, parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birouri meserii liberale, mic comerț/ servicii.

Funcțiunile complementare locuirii sunt: anexe gospodărești, împrejurii perimetrare, platforme carosabile/parcaje și drumuri, pietonale, amenajări și construcții tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiuni admise cu condiții: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Funcțiuni interzise: construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care, prin specificul lor, generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, producție poluantă, comerț general, alimentație publică, spălătorie auto.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- dezmembrare teren inițial în cca. 15 loturi – propunerile de dezmembrare ilustrate în planșe sunt maxime, acestea pot fi modificate, cu respectarea condițiilor privind parcelarea, prevăzute în RLU:
 - o 1 lot drum acces cu: alee carosabilă, alei pietonale, zone verzi de aliniament și zonă verde compactă
 - o max. 14 loturi rezidențiale – locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat
- construcții noi: locuințe cu regim de înălțime max. P+1, carport/ garaj, împrejurii terenuri
- dotări și racorduri tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului
- amenajare drum de acces carosabil la loturile rezidențiale prin intermediul lotului dezmembrat în acest sens
- spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- zonă gospodărească
- amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **15.800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- realizarea accesului carosabil în zona mediană a incintei reglementate, prin intermediul unui drum nou propus, racordat direct la carosabilul Str. Pescăruș
- extinderi/ racorduri (după caz) la rețelele de utilități existente de-a lungul Str. Pescăruș.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **4.133 mp** conform Extrase CF nr. 362713 și 362714 Arad, nr. cad 362713 și 362714. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelelor rezultate: reguli de parcelare, funcțiuni, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială, cu funcțiuni complementare**.

În incinta studiată se propune funcțiunea **locuire**, cu regim de înălțime maxim P+1, cu sau fără subsol/ demisol. Vor fi amenajate cca. **14 loturi pentru locuințe înșiruite și individuale izolate sau cuplate**, dispuse de-a lungul drumului de incintă nou propus (lot distinct).

Zona va fi deservită de un drum de incintă perpendicular pe Str. Pescăruș. cu prospectul general de 12,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, zonă întarcere, alei pietonale, parcaje și zone verzi de aliniament și compacte. Drumul de incintă va fi racordat la carosabilul Str. Pescăruș cu raze de racord de min. 6,00 m.

Incinta studiată va fi ocupată cu locuințe de 2 facturi: înșiruite în zona sudică și mediană a terenului, respectiv individuale în zona nordică, unde se poate asigura un grad ridicat de intimitate. Toate locuințele vor fi deservite de drumul de incintă nou propus, cu o zonă circulară pentru întoarcere. Între loturile rezidențiale, la capătul nordic al carosabilului, este propusă o zonă verde compactă, amenajată cu mobilier urban sau loc joacă, etc. Aceasta este amplasată retras față de traficul auto care se desfășoară pe Str. Pescăruș.

Ținând cont de propunerea de locuire cu un număr redus de parcele rezidențiale (cca. 14 parcele), de caracterul intim al acestui tip de locuire deservită de un drum de tip fundătură, dar și de optimizarea propunerilor urbanistice în corelare cu forma și dimensiunile loturilor inițiale, a fost propusă următoarea parcelare ilustrată maximal în planșe, acestea pot fi modificate, cu respectarea condițiilor privind parcelarea prevăzute în RLU:

A. Dezmembrare teren inițial

- parcelă destinată amenajării drumului de incintă nou propus (care va fi racordat la carosabilul Str. Pescăruș), a aleilor pietonale, zonelor verzi de aliniament și parțial a acceselor auto la parcelele propuse de-a parte și de cealaltă a drumului
- parcela destinată zonei verzi compacte, care să asigure min. 2,00 mp/locuitor zonă rezidențială nou propusă poate fi inclusă în lotul de drum sau dezmembrată distinct de acesta
- cca. 10 loturi locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, amplasate în jumătatea sudică a lotului inițial, de o parte și de alta a drumului de incintă nou propus, cu acces direct dinspre acesta, cu următoarele caracteristici:
 - Suprafață terenuri: cca. 189 mp ÷ 265 mp
 - Front stradal spre drumul de incintă nou propus
 - Lungime front stradal: 8,50 m ÷ 11,20 m
 - Adâncime: cca. 22,30 m ÷ 22,40 m
 - suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 75 mp și 106 mp
- cca. 4 loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, amplasate în jumătatea nordică a lotului inițial, de o parte și de alta a drumului de incintă nou propus, cu acces direct dinspre acesta, cu următoarele caracteristici:
 - Suprafață terenuri: cca. 265 mp ÷ 331 mp
 - Front stradal spre drumul de incintă nou propus
 - Lungime front stradal: cca. 13,15 m ÷ 13,50 m
 - Adâncime: cca. 20,20 m ÷ 20,85 m
 - suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 106 mp și 134 mp.

B. Reglementări loturi rezidențiale și lot drum acces

Loturile rezidențiale se desfășoară de o parte și cealaltă a drumului median de incintă nou propus. Pe fiecare dintre aceste loturi se va realiza câte o locuință individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul de înălțime maxim P+1, cu sau fără subsol/ demisol, cu Hmax la coamă = 10,50 m. Alipit locuințelor propriu-zise sau incluse parțial sau total în acestea, se vor amplasa carport-uri sau garaje Parter.

În cadrul fiecărei parcele pentru locuit se va realiza minim un parcaj auto sau garare, se vor amenaja alei pietonale, zone verzi, dotări tehnico-edilitare.

Construcțiile sau amenajările de parcaje/ car-porturi/ garaje pot fi amplasate până pe limita frontului stradal, iar accesul carosabil la acestea dinspre drumul de incintă nou propus poate avea lățimea cuprinsă între 3,50 m și 7,00 m, astfel încât să fie asigurat pe loturi private minim 1 loc parcare/garare.

Construcțiile de tip pergolă, filigorie, piscină, etc. pot fi amplasate în perimetrul de construibilitate propus înspre limita posterioară de proprietate, până pe limitele de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat afectat, cu excepția loturilor de capăt (nord și sud), unde vor fi retrase min. 2,00 m față de limita respectivă laterală de proprietate.

Împrejmuirea terenurilor se va realiza de preferință transparent înspre drumul de incintă și spre Str. Pescăruș. Împrejmuirile pot fi amplasate pe limitele de proprietate ale parcelelor rezultate, cu acordul vecinilor afectați, sau retrase față de acestea, având o înălțime maximă de 2,00 m.

În jurul locuințelor și anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Pe fiecare lot vor fi amenajate platforme carosabile/ parcaje sau garaje, care să asigure min. 1 loc parcare / parcelă locuit. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 35,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

Lotul pentru drumul de acces va ocupa zona nordică a terenului inițial, pe toată lungimea acestuia. Pe acest lot vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la parcelele rezidențiale, zonele verzi de aliniament și compacte, parcaje vizitatori.

Proiectul stradal propus (total max. 12,00 m) pe acest lot este următorul:

- carosabil cu câte o bandă de circulație pe sens 7,00 m
- alee pietonală 1,00 m ÷ 1,20 m pe ambele părți ale drumului
- zonă verde cca. 1,30 m ÷ 1,50 m pe ambele părți ale drumului

În zona drumului de acces vor fi amenajate cca. 4 parcaje suplimentare față de cele asigurate pe loturile private.

La capătul drumului de acces este propusă o zonă de întoarcere circulară, cu un diametru de 12,00 m.

De-a lungul drumului de acces vor fi montate îngropat utilitățile necesare, iluminatul public.

Drumul de acces propus va fi racordat la carosabilul Str. Pescăruș cu raze de girație de min. 6,00 m.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 4.133 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	4.133	100		
02.	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	-	-	3.155	76,34
03.	Dotări de interes public – drum (carosabil, pietonale, accese auto, zone verzi de aliniament)	-	-	872	21,10
04.	Zonă verde compactă amenajată	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL		4.133	100	4.133	100

BILANȚ TERITORIAL LOTURI FUNCȚIUNE LOCUIRE 3.155 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	3.155	100	-	-
02.	Zonă locuințe P+1 și funcțiuni complementare	-	-	1.260	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje, alei pietonale, terase neacoperite	-	-	791	25,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL		3.155	100	3.155	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase CF nr. 362713 și 362714 Arad, cad 362713 și 362714	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 114,60 NMN și 114,74 NMN. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +115,30 NMN, iar CTS la 114,90 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat, dispuse paralel cu limitele de proprietate, într-un perimetru constructibil unitar, dezvoltat de o parte și cealaltă a drumului de incintă median nou propus. Locuințele izolate sunt propuse în zona nordică a incintei, unde este asigurat un grad ridicat de intimitate.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al **locuințelor înșiruite** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,00 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) **locuințe individuale** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Locuințele individuale și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate; locuințele individuale pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Locuințele înșiruite și individuale propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 3,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile existente și propuse.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+1E, cu sau fără subsol/ demisol** pentru locuințele înșiruite și individuale, respectiv **max. 10,50 m la coamă** (125,80 NMN), față de cota $\pm 0,00$ (115,30 NMN)
- **Parter** pentru anexe de orice tip, respectiv **max. 4,50 m la coamă** (119,80 NMN), față de cota $\pm 0,00$ (115,30 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,00**

3.5.6. Plantații

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.104 mp), cu următoarea distribuire minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Str. Pescăruș și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_s \text{ zi min} = 2,50 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 8,37 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 10,89 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 3,05 \text{ mc/h}$$

Pe extinderea de rețea de apă propusă se va monta un hidrant exterior Dn100 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Pescăruș.

Debitele evacuate de ape uzate menajere conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_s \text{ zi min} = 2,50 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 8,37 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 10,89 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 3,05 \text{ mc/h}$$

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot.

Apele pluviale provenite de pe suprafața drumului propus vor fi dirijate spre spațiile verzi, prin pantele de construcție a drumului.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament, de-a lungul Str. Pescăruș, există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă. Se va extinde conducta existentă de gaze naturale de pe Str. Pescăruș de-a lungul drumului de

incintă propus, respectiv se propune câte un bransament de gaze și câte un post de reglare-măsurare pentru fiecare imobil de-a lungul drumului de incintă propus.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de microcentrale termice cu funcționare pe gaze naturale sau energie verde. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 84 kVa. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă în zonă, printr-o derivație din LEA 0,4 kV existentă pe Str. Pescăruș. Se propune ca extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice la noii consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal. Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei de distribuție se vor stabili de către deținătorul acesteia.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune de-a lungul accesului carosabil și pietonal la noile clădiri propuse, prin cabluri electrice montate subteran, firide principale de distribuție amplasate la limita proprietăților dinspre frontul stradal și bransamente subterane pentru fiecare nou consumator. Iluminatul public se va putea alimenta de la o firidă și bransament aferentă lotului de drum, prin cablu pozat subteran, dimensionat corespunzător. Se vor amplasa stâlpi de iluminat cu corpuri de tip LED.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile 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 pentru a obține aprobările și avizele necesare.

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre parcelele propuse vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Datorită lățimii carosabilului (7,00 m), este asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la toate locuințele propuse. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume stație autobus, la cca. 650 m sud-est, pe strada Steagului (în zona Bisericii Ortodoxe Sf. Mucenic Gheorghe), zona fiind deservită de Linia 19 de autobuz (Piața U.T.A. – Sânnicolaul Mic) a CTP Arad.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:

- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere sunt colectate în sisteme înelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul municipiului, cu utilaje adecvate. Pentru platforma gospodărească se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firme specializate.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată, pe loturile rezidențiale, sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 35,00 %.

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament și zone verzi compacte în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează în totalitate în prevederile PUG aprobat Mun. Arad, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG și va fi continuată astfel dezvoltarea imobiliară rezidențială a localității.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența rețelelor publice de canalizare pluvială, a fost propusă varianta deversării pe spațiile verzi a apelor pluviale de pe acoperișuri și drumul de incintă, ca ape convențional curate.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Pescăruș, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public Str. Pescăruș
- extinderea de-a lungul drumului de incintă a rețelelor edilitare existente pe Str. Pescăruș.

Se propun noi obiective de utilitate publică, și anume strada colectoare – drum de incintă cu prospect total de 12,00 m și zonă verde compactă, propusă perpendicular pe direcția străzii Pescăruș.

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.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică a Mun. Arad (Str. Pescăruș) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Pescăruș se va realiza din fonduri private. Extinderea rețelilor edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume cedarea în domeniul public a unei suprafețe estimate de cca. 978 mp a zonei afectate de drumul de acces spre locuințele propuse, care include drum carosabil cu 2 benzi de circulație, de lățime 7,00 m, alei peionale de lățime min. 1,00 m, zone verzi de aliniament, parcaje vizitatori și zonă verde compactă. Zona este amplasată de-a lungul limitei incintei reglementate, în partea mediană a acesteia, având în medie o lățime de cca. 12,00 m spre Str. Pescăruș, respectiv de cca. 16,40 m înspre nord și o lungime de cca. 65 m.

La extremitatea sudică a drumului de incintă privat, la intersecția cu Str. Pescăruș, pe domeniul public, se va realiza racordul la drumul public, iar extinderea rețelilor edilitare se va realiza parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

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

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale PUG aprobat Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă rezidențială și funcțiuni complementare**.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- parcelare loturi rezidențiale și drum
- continuarea dezvoltării funcțiunii rezidențiale și funcțiuni complementare din zona studiată, prin autorizarea de locuințe pe loturile nou propuse pe amplasamentul reglementat
- realizarea în 2 etape a drumului de incintă și racordul carosabil la Str. Pescăruș:
 - etapa 1: drum și accese carosabile provizorii, până la finalizarea execuției locuințelor propuse
 - etapa 2: definitivare drum, accese carosabile și alei pietonale cu borduri și straturile de uzură corespunzătoare
- rețele edilitare nou propuse și extinderi ale rețelilor edilitare existente pe Str. Pescăruș.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Mun. Arad
- dezmembrare loturi rezidențiale și pentru drum
- tratarea unitară a ansamblului rezidențial din zona studiată, din punct de vedere funcțional și plastic
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei
- tratări arhitecturale de asemenea manieră, încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată
- tratarea și rezolvarea corectă a propunerilor pe privat și în indiviziune: circulația auto și pietonală în zonă, accese carosabile la loturile rezidențiale
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH RUR-DE