



**TARA
PLAN**

TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 291 /2023
Faza: S.O.
Denumire proiect: PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL- LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT"
Beneficiar: LCV HOLDEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT"
Amplasament:	Mun. Arad, str. Lunga, FN, CF nr. 352206 Arad.
Beneficiar:	LCV HOLDEST S.R.L.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	291/2023
Data elaborarii:	Aprilie 2023

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism este situat in partea vestica a municipiului Arad, in cartierul Cadas.

Terenul este proprietatea privata a LCV HOLDEST SRL, se identifica prin **CF nr. 352206 Arad**, nr. cad. 352206, are o suprafata totala de **52.862 mp** si categoria de folosinta curti-constructii.

Conform CF nr. 352206 Arad, pe teren se afla urmatoarele constructii:

Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Observatii/Referinte
A1.1	352206-C1	Constructii industriale si edilitare	31	S. construita la sol: 31 mp; S. construita desfasurata: 31 mp; Cantar
A1.2	352206-C2	Constructii anexa	43	S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:43 mp; Cabina poarta
A1.3	352206-C3	Constructii anexa	79	S. construita la sol: 79 mp; S. construita desfasurata: 79 mp; Magazie
A1.4	352206-C4	Constructii anexa	49	S. construita la sol: 49 mp; S. construita desfasurata: 49 mp; Magazie
A1.5	352206-C5	Constructii anexa	10	S. construita la sol: 10 mp; S. construita desfasurata: 10 mp; WC
A1.6	352206-C6	Constructii anexa	9	S. construita la sol: 9 mp; S. construita desfasurata: 9 mp; Depozit
A1.7	352206-C7	Constructii industriale si edilitare	89	S. construita la sol: 89 mp; S. construita desfasurata: 89 mp; Centrala termica
A1.8	352206-C8	Constructii industriale si edilitare	12	S. construita la sol: 12 mp; S. construita desfasurata: 12 mp; Punct transformare gaze

A1.9	352206-C9	Constructii anexa	89	S. construita la sol: 89 mp; S. construita desfasurata: 89 mp; Birouri
A1.10	352206-C10	Constructii anexa	37	S. construita la sol: 37 mp; S. construita desfasurata: 37 mp; Vestiar
A1.11	352206-C11	Constructii industriale si edilitare	17	S. construita la sol: 17 mp; S. construita desfasurata: 17 mp; Casa cantar
A1.12	352206-C12	Constructii industriale si edilitare	58	S. construita la sol: 58 mp; S. construita desfasurata: 58 mp; Cantar
A1.13	352206-C13	Constructii industriale si edilitare	151	S. construita la sol: 151 mp; S. construita desfasurata: 151 mp; Cale ferata uzinala
A1.14	352206-C14	Constructii industriale si edilitare	517	S. construita la sol: 517 mp; S. construita desfasurata: 517 mp; Platforma betonata
A1.15	352206-C15	Constructii anexa	46	S. construita la sol: 46 mp; S. construita desfasurata: 46 mp; Depozit
A1.16	352206-C16	Constructii anexa	33	S. construita la sol: 33 mp; S. construita desfasurata: 33 mp; Depozit
A1.17	352206-C17	Constructii anexa	33	S. construita la sol: 33 mp; S. construita desfasurata: 33 mp; Depozit
A1.18	352206-C18	Constructii anexa	33	S. construita la sol: 33 mp; S. construita desfasurata: 33 mp; Depozit
A1.19	352206-C19	Constructii anexa	34	S. construita la sol: 34 mp; S. construita desfasurata: 34 mp; Depozit
A1.20	352206-C20	Constructii anexa	20	S. construita la sol: 20 mp; S. construita desfasurata: 20 mp; Sopron
A1.21	352206-C21	Constructii anexa	35	S. construita la sol: 35 mp; S. construita desfasurata: 35 mp; Sopron
A1.22	352206-C22	Constructii anexa	16	S. construita la sol: 16 mp; S. construita desfasurata: 16 mp; Sopron
A1.23	352206-C23	Constructii industriale si edilitare	485	S. construita la sol: 485 mp; S. construita desfasurata: 485 mp; Pod rulant
A1.24	352206-C24	Constructii industriale si edilitare	164	S. construita la sol: 164 mp; S. construita desfasurata: 164 mp; Laborator
A1.25	352206-C25	Constructii anexa	9	S. construita la sol: 9 mp; S. construita desfasurata: 9 mp; Cabina poarta
A1.26	352206-C26	Constructii industriale si edilitare	176	S. construita la sol: 176 mp; S. construita desfasurata: 176 mp; Bazin
A1.27	352206-C27	Constructii industriale si edilitare	103	S. construita la sol: 103 mp; S. construita desfasurata: 103 mp; Cladire compresoare
A1.28	352206-C28	Constructii anexa	293	S. construita la sol: 293 mp; S. construita desfasurata: 293 mp; Magazie
A1.29	352206-C29	Constructii anexa	295	S. construita la sol: 790 mp; S. construita desfasurata: 790 mp; Magazie
A1.30	352206-C30	Constructii anexa	603	S. construita la sol: 603 mp; S. construita desfasurata: 603 mp; Magazie
A1.31	352206-C31	Constructii anexa	7	S. construita la sol: 7 mp; S. construita desfasurata: 7 mp; Magazie
A1.32	352206-C32	Constructii anexa	54	S. construita la sol: 54 mp; S. construita desfasurata: 54 mp; Magazie
A1.33	352206-C33	Constructii anexa	15	S. construita la sol: 15 mp; S. construita desfasurata: 15 mp; Magazie
A1.34	352206-C34	Constructii anexa	20	S. construita la sol: 20 mp; S. construita desfasurata: 20 mp; Sopron
A1.35	352206-C35	Constructii industriale si edilitare	11	S. construita la sol: 11 mp; S. construita desfasurata: 11 mp; Post trafo
A1.36	352206-C36	Constructii industriale si edilitare	975	S. construita la sol: 975 mp; S. construita desfasurata: 975 mp; Cale de acces betonata
A1.37	352206-C37	Constructii industriale si edilitare	93	S. construita la sol: 93 mp; S. construita desfasurata: 93 mp; Magazie rampa
A1.38	352206-C38	Constructii industriale si edilitare	258	S. construita la sol: 258 mp; S. construita desfasurata: 258 mp; Platforma betonata
A1.39	352206-C39	Constructii industriale si	321	S. construita la sol: 321 mp; S. construita

	edilitare	desfasurata: 321 mp; Cale ferata uzinala
--	-----------	--

Toate constructiile existente pe amplasament se vor demola.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Nord – terenuri proprietate privata in intravilan, curti-constructii, cu destinatie rezidentiala;

Est – str. Lunga;

Sud - terenuri proprietate privata in intravilan cu destinatie rezidentiala, strada Podului;

Vest – teren in extravilan in proprietate UAT Arad, categorie de folosinta Cai ferate (CF nr.335018 Arad);

Zona studziata insumeaza o suprafata de **160.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – terenuri proprietate privata in intravilan, curti-constructii, cu destinatie rezidentiala;

Est – primul rand de imobile teren din zona functionala aflata vis-a-vis de str. Lunga;

Sud – primul rand de imobile teren din zona functionala aflata vis-a-vis de str. Podului;

Vest – terenuri proprietate privata in intravilan cu destinatie rezidentiala;

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

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren curti-constructii, cu functiunea de locuire+dotari aferente, conform PUG Arad.

Acesta este situat in intravilanul mun. Arad, in partea de vest a localitatii, in continuarea cartierului Cadas. Amplasamentul este accesibil din strada Lunga, aflata la est de terenul propus spre reglementare si din strada Podului, aflata la sud de amplasament.

Forma terenului este neregulata, avand lungimea orientata pe directia nord-vest/sud-est. Amplasamentul prezinta un front de circa 86 ml la str. Lunga si un front de circa 105 ml la str. Podului. Pe celelalte laturi, amplasamentul este delimitat de proprietati private ale persoanelor fizice/juridice.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de maxim 1 m (intre 106,90 NMN si 107,90 NMN).

In zonele din vecinatate situate pe laturile din partea de nord-est, est si sud-est, fondul construit este incheagat, reprezentat de locuinte cu regim mic de inaltime. In partea de nord si nord-vest imprejurimile sunt reprezentate de terenuri virane in intravilan, deci preponderent neconstruite.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 1476/24.08.2022** emis de Primaria Mun. Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 13-14, subzona In13c – subzona unitati industriale si depozite (nepoluante).

Funciunea dominanta a zonei: locuire – zona rezidentiala

Funciunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii

Utilizari permise: constructia cladirilor de locuit, constructia cladirilor cu functiuni complementare zonei de locuit (spatii comerciale si prestari servicii).

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala existente si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime etc.).

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

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

1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse

S.C. LCV HOLDEST S.R.L., în calitate de inițiator și beneficiar, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unui **ansamblu rezidențial pentru locuințe individuale/semicolective și funcțiuni complementare servicii, comerț.**

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală existente;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Se propune următoarea organizare a zonei propusă spre reglementare:

1. Se propune **realizarea unei rețele de străzi interioare**, prin racordarea acestora cu strada Lunga și cu strada Podului, asigurând în același timp o posibilă continuitate a strazilor cu terenurile aflate la nord de amplasament. Prospectul stradal pentru noile străzi propuse este de 12 m.

2. În partea de est a terenului studiat, la frontul stradal al străzii Lunga, se propune o **zona pentru servicii/comerț**, prin realizarea a maxim 4 parcele, fiecare având o suprafață minimă de 390 mp. Pe aceste parcele se pot realiza, **clădiri pentru servicii, comerț, alimentație publică, birouri**, funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 200 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, grădiniță în sistem privat. **Funcțiuni admise** pentru cele 4 parcele: construcții de locuințe individuale sau semicolective cu maxim 2 apartamente. Regimul de înălțime propus pe cele 4 parcele va fi de **maxim S+P+1E**.

3. Pe restul amplasamentului, **se propune o zonă pentru locuințe individuale sau semicolective cu maxim 2 apartamente, de tip izolat, cuplat și/sau insiruit, în regim de înălțime maxim S+P+1E**. Compatibilitatea funcțiilor este asigurată având în vedere că propunerea de zonă de locuințe este în concordanță cu funcțiunea instituită pentru amplasament prin PUG Arad.

4. Pentru **amenajarea căilor de acces / a strazilor** la loturile propuse se vor respecta prevederile PUG Arad și a Ordonanței 43/1997 privind regimul drumurilor.

Străzile propuse (S1-S5) vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate în limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 1,20 m între carosabil și partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit și zonele verzi de aliniament, vor avea lățimea de 1,30

m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

5. Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei **zone verzi compacte**, cu destinatie publica, in suprafata de **minim 1.000 mp**. Impreuna cu zonele verzi de aliniament suprafata de zona verde publica propusa va depasi 5% din suprafata zonei reglementate.

In **zona studiata** interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor si la extinderea retelelor tehnico-edilitare existente in zona. Aceste interventii vor viza domeniul public al mun. Arad (str. Lunga si str. Podului), teren proprietate privata a UAT Arad (CF nr. 335018 Arad) si proprietatea privata a S.C. LCV HOLDEST S.R.L., CF nr. 352206 Arad – teren propus spre reglementare prin prezenta documentatie.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu prevederile PUG Arad in vigoare.**

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

Functiunea principala (dominanta):

- 1. Zona rezidentiala** – locuinte individuale si/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de inaltime, de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime.

Functiuni complementare:

- 2. Zona servicii/comert** – cladiri pentru servicii: comert, alimentatie publica, birouri, functiuni complementare zonei rezidentiale precum magazin local in suprafata maxima de 200 mp, salon cosmetica/coafura, birou profesii liberale, gradinita in sistem privat.
- 3. Zona cai de comunicatie** – strazi de incinta cu dotarile aferente: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, spatiu verde de aliniament, accese auto si pietonale pe proprietate, iar in incinta fiecarei parcele pentru locuinte/servicii propuse: platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare;
- 4. Zona verde amenajata** – zona verde compacta, cu destinatie publica, in suprafata de min. 1.000 mp, zone verzi de aliniament si zone verzi private de incinta aferente fiecarei functiuni propuse (conform HCL Arad 572/2002 si Anexa - Regulament pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Arad).

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 52.862 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren cu functiunea de locuire + dotari aferente conform PUG Arad – existent	52.862	0,00%	0,00	0,00%
ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE – propus	0,00	0,00%	38.723	73,25%
ZONĂ SERVICII/COMERT – propus	0,00	0,00%	1.586	3,00%

ZONĂ VERDE AMENAJATĂ COMPACT cu destinație publică - propus	0,00	0,00%	1.070	2,02%
CĂI DE COMUNICAȚIE TERESTRA – strazi interioare propuse: 11,483 mp din care:				
Carosabile - propus	0,00	0,00%	6.966	13,18%
Trotuare - propus	0,00	0,00%	2.397	4,54%
Zone verzi de aliniament – propus, inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert	0,00	0,00%	2.120	4,01%
TOTAL GENERAL	52.862	100%	52.862	100%

Servituti. Nu e cazul.

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public. Prin prezentul studiu sunt propuse ca dotari de interes public noile strazi S1, S2, S3, S4 si S5 cu dotarile tehnico-edilitare aferente si zona verde compacta.

Aceste zone nu vor face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publica.

Zonele cu destinatie publica propuse (noile strazi, dotarile tehnico-edilitare aferente si zona verde compacta) pot fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate in domeniul public numai dupa amenajarea lor, in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului.

Circulatie si asigurarea acceselor.

Amplasamentul reglementat are front stradal la 2 strazi, implicit acces auto si pietonal din str. Lunga, FN, aflata pe latura estica precum si din str. Podului, aflata pe latura de sud-vest.

Legatura circulatiei in zona propusa spre reglementare se va face spre strada Lunga si spre strada Podului, iar in plus, va fi rezervata si posibilitatea de conectare a strazilor propuse cu terenurile aflate la nord de amplasament, in situatia in care respectiva zona va fi dezvoltata ulterior prezentului proiect.

Strazile vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asphaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 1,20 m intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,30 m si vor fi prevazute pana la finisaj asphaltic/pavaj. Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Prin solutiile propuse, s-a tinut cont de posibilitatea continuarii prin dezvoltari ulterioare, a cailor de circulatie rutiera, respectiv a unei racordari viitoare a strazilor propuse S1->S5 la strazile Sf. Nicolae, Str. Mesteacanului, str. Urzicilor si str. Lavandei, aflate la sud de str. Orizontului.

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

Parcaje. Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru zona de locuinte se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat cel putin 1 loc de parcare/unitate locativa.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

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

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata. Vor fi asigurate spatii verzi dupa cum urmeaza:

- spatii verzi compacte cu destinatie publica – aprox. 1.070 mp, dar nu mai putin de 1.000 mp;
- spatii verzi de aliniament - cu o latime de 1,50 m (inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert), intre partile exterioare ale carosabilelor si partile exterioare ale trotuarelor;
- spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru locuinte unifamiliale si semicolective (cu maxim 2 apartamente)– min. 35% din suprafata totala a parcelei (Conf. HCL Arad nr. 572/2002);
- spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru servicii/comert – min. 15% din suprafata totala a parcelei (Conf. HCL Arad nr. 572/2002);

BILANT ZONE VERZI	SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]
Spatii verzi compacte cu destinatie publica - propus	1.070	2,02%
Spatii verzi de aliniament – propus, inclusiv accese auto si pietonale la parcelele cu destinatie locuire si servicii/comert	2.120	4,01%
Spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru locuinte individuale/semicolective (min. 35% din suprafata fiecărei parcele)	13.553	25,64%
Spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru servicii/comert (min. 15% din suprafata fiecărei parcele)	238	0,45%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	16.981	32.12%

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat este racordat la urmatoarele retele tehnico-edilitare: retea de apa potabila, retea de canalizare menajera, energie electrica si gaze naturale din str. Lunga, aflata la est de teren.

Noua dezvoltare propusa implica inasa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Loturile noi vor avea bransamente/extinderi de retele noi, functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zona rezidentiala si de servicii/comert, se va extinde reseaua de distributie a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Pe aceasta vor fi dispusi inclusiv hidranti de incendiu cu debit conform normelor in vigoare. Bransamentele vor dispune de contorizarea individuala, fiind prevazut cate un camin de apometru pentru fiecare gospodarie amplasat in domeniul public din dreptul fiecarei gospodarii.

2. **Reteaua de apa pentru incendiu** – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie pe care sunt amplasati hidranti de incendiu exteriori, la distante si avand debit conform normelor in vigoare.

3. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin extinderea retelei de canalizare a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Parcelele de locuinte si servicii se vor racorda la aceasta.

Pe reseaua de canalizare menajera, in puncte caracteristice, vor fi dispuse camine de vizitare din tuburi de beton.

4. **Canalizarea pluviala** - 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.

Apele pluviale colectate de pe suprafetele carosabile/strazi vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger si directionate catre reseaua de canalizare pluviala existenta a orasului.

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

6. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin extinderea retelei de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reseaua extinsa.

7. **Sistemul de iluminat public** – va fi asigurat prin stalpi alimentati prin fir in varianta de amplasare subterana si dotati cu lampi tip LED, amplasati conform normativelor de proiectare caracteristice in vigoare.

8. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reseaua extinsa.

9. **Gospodarie comunală** – se vor prevedea platforme gospodaresti pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului.

Pentru zona de servicii, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

Dotarile tehnico-edilitare de interes public pot fi donate cu titlu gratuit Municipiului Arad doar dupa construirea lor in baza proiectelor se specialitate intocmite, avizate, autorizate si receptionate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor documentatiei de urbanism si a avizelor tehnice emise de administratorii retelelor, pe cheltuiala exclusiva a dezvoltatorului privat.

1.8. Capacitatile de transport admise

Intentia investitorului vizand dezvoltarea unei zone destinata locuintelor unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente si serviciilor, dupa finalizarea lucrarilor de

construcții pentru dotările tehnico-edilitare și locuințe/servicii, circulația se va desfășura preponderent cu autoturisme de tonaj mic în zona de locuințe și tonaj mic și mediu în zona de servicii.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizată.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zona locuințe unifamiliale/semicolective cu max. 2 apartamente	Zona servicii/comert
POT min = 20,00 %	POT min = 20,00 %
CUT min = 0,20	CUT min = 0,20
Regim de înălțime: min. P	Regim de înălțime: min. P

Zona locuințe unifamiliale/semicolective cu max. 2 apartamente	Zona servicii/comert
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S+P+1	Regim de înălțime: max. S+P+1
Hmax coama = 12,00 m	Hmax coama = 12,00 m
Hmax cornisa/atic = 9,00 m	Hmax cornisa/atic = 9,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 35%	Spatii verzi de incinta = min. 15%

2.2. Reglementari de principiu propuse

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul propus.

Pentru zona de locuințe individuale/semicolective cu max. 2 apartamente, de tip izolat, cuplat și/sau insiruit în regim de înălțime S+P+1E:

Regimul de aliniere față de frontul stradal – strada propusă S1 – S5: clădirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **maxim Parter**, și o înălțime maximă la cornisa/atic de +3,00 m față de cota terenului sistematizat.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe insiruite** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **insiruire de maxim 5 locuințe**.

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare se vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 A – Conceptul propus.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in afara zonei de constructibilitate 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. Parter**.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

Pentru a fi construabila, o parcela cu destinatia zona de locuinte unifamiliale/semicolective trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- pentru locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
- pentru locuinte cuplate sau izolate, inclusiv prima si ultima parcela din randul parcelelor cu locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
- frontul stradal al parcelelor de colt va fi de min. 14,00 ml;
- adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Conceptul propus;
- **suprafata minima** a tuturor parcelelor cu functiunea rezidentiala va fi de **250 mp**.

Sunt permise unificari ulterioare a cel mult 3 parcele cu destinatie rezidentiala, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie.

Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de 107 parcele pentru locuinte unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte 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 propusa cu destinatia zona locuinte 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.

Pentru zona de servicii/comert:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – strada propusa S1 sau str. Lunga: cladirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal al strazii propuse S1 sau intre 0,00 m si 3,00 m fata de frontul stradal al strazii Lunga.

Fata de limita posterioara de proprietate: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m.

Fata de limitele laterale de proprietate: conform prevederilor Codului Civil dar obligatoriu retragere de minim 2,0 m fata de cel putin o limita laterala a parcelei.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, 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

Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

Sunt permise unificari ulterioare a cel mult 2 parcele cu destinatie servicii/comert, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie. In aceasta situatie, frontul stradal al parcelelor va fi la strada S1, propusa prin prezenta documentatie.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 5,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1 si str. Lunga, dupa caz. Pentru parcelele 2 si 3 se pot asigura 2 accese carosabile, cate 1 acces din fiecare strada.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se va realiza cu o latime maxima de 1,5 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, lipit sau separat de accesul auto.

Pentru ambele zone, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Toate carosabilele se vor realiza cu finisaj asphaltic.

Toate trotuarele se vor realiza cu finisaj asphaltic sau pavaj si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asphaltic al carosabilului.

Drumurile de incinta vor avea gabarite prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118/99, in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Funciunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea functiunii propuse prin PUG Arad in vigoare, si anume preponderent zona destinata locuintelor cu regim mic de inaltime. Parcelele cu front stradal la str. Lunga vor avea functiunea dominanta de servicii/comert si functiunea secundara permisa de locuire deoarece pe cealalta parte a strazii Lunga se afla constructii cu alte functiuni decat cele de locuit, fapt care asigura compatibilitatea functiunilor in imediata vecinatate.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit din zona de vest a localitatii, cartier Cadas, in concordanta cu strategia de dezvoltare a mun. Arad.

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI A LOCALITATII

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica o zona neconstruita din intravilanul existent inca nedezvoltat al localitatii, in concordanta cu prevederile PUG Arad pentru zona respectiva.

Astfel, un teren viran avand destinatia zona de locuinte cu regim mic de inaltime, va fi valorificata si integrata prin realizarea unor parcelari dedicate locuintelor individuale sau semicolective (cu maxim 2 apartamente) de tip izolat, cuplat si/sau insiruit in regim de inaltime S+P+1E si o zona pentru servicii complementare functiunii de locuit. Se va asigura amenajarea strazilor de incinta care sa asigure continuitatea strazilor existente. Toate costurile vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat.

SC LCV HOLDEST SRL, fiind o societate care activeaza in domeniul constructiilor, realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse de catre beneficiar.

Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

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. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a cailor de comunicatie cu destinatie publica si va asigura totodata cheltuieli de exploatare, dupa caz.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a cailor de comunicatie cu destinatie publica, precum si pentru orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate estica a incintei reglementate, spre str. Lunga.

Documentatia Studiu de oportunitate P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT", continand piese scrise si desenate, va fi afisata la avizierul Primariei Mun. Arad si postata pe site-ul propriu.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Conectarea incintei reglementate la str. Lunga si Str. Podului;
- b) Extinderea retelelor tehnico-edilitare din str. Lunga.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru locuinte, servicii, cai de comunicatie, zone verzi compacte;
- b) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- c) Amenajarea noilor strazi, inclusiv extinderea dotarilor tehnico-edilitare aferente;
- d) Amenajare zone verzi compacte cu destinatie publica.

*** Nu se va admite receptia la terminarea lucrarilor de constructii pentru obiectivele autorizate astfel pana nu a fost efectuata receptia la terminarea lucrarilor de constructii pentru dotarile tehnico-edilitare si caile de comunicatie.**

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Concretizarea investitiei contribuie la dezvoltarea zonei de locuinte existente in zona, in concordanta cu prevederile PUG Arad in vigoare.

Bugetul local al mun. Arad va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura in zona de servicii, pe langa taxe si impozite.

Prin realizarea ansamblului rezidential si a zonei de servicii care fac obiectul prezentei documentatii se contribuie la dezvoltarea fondului construit din noile zone dedicate locuintelor conform PUG Arad.

Atractivitatea si oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu alte strazi din localitate.

Datorita pozitiei amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare si asigurarii continuitatii cailor de circulatie nu vor fi afectate negativ vecinatatile amplasamentului.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Intocmit,

Specialist cu drept de semnatura R.U.R.

arh. Andreea TUȚU