

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

Beneficiar:

ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

Pr.nr.

172/2024

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Număr proiect: 172/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1067 din 09.07.2024 și Avizul de Oportunitate nr. 37 din 18.11.2024, eliberate de Primăria Mun. Arad pentru terenurile situate în intravilan, în cartierul Grădiște – zona Sanevit, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, având suprafața totală de **5.264 mp**, conform Extraselor CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad.

În cursul anului 2024, datorită interesului comun al proprietarilor de terenuri situate pe Str. Măslinului de a reglementa parcelele rămase sub interdicția de construire conform PUG aprobat, dar și al condiționărilor acordului pentru servituți de trecere pe terenurile private dezmembrate deja pentru prospect Str. Măslinului, din partea proprietarilor care au edificat locuințe de o parte și cealaltă a străzii, toți proprietarii de terenuri nereglementate din zonă până la această dată, au efectuat lucrările de dezmembrare din suprafețele de teren inițiale necesare asigurării suprafețelor pentru prospect stradal, conform propunerilor PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Acest aspect este evidențiat în planșa *Situație dezmembrări pentru cedare teren către domeniul public în vederea amenajării Str. Măslinului cu prospect stradal 10,00 m* – planșa 02 S. Cadrul tehnic și juridic astfel creat de către toți proprietarii de terenuri de pe Str. Măslinului, împreună cu semnarea acordurilor pentru servituți de trecere va asigura premisele dezvoltării optime a acestei zone rezidențiale.

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de 5.264 mp, este compusă din 10 imobile rezultate din dezmembrarea celor inițiale:

Nr. crt.	Extras CF	Amplasament	Suprafață	Proprietari	Categorie de folosință
1.	365864 Arad	Str. Măslinului nr. 15	1.351 mp	Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela	
2.	365865 Arad	Str. Măslinului nr. 15	150 mp	Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela	

3.	365901 Arad	Str. Măslinului nr. 18	678 mp	Cristea Octavian	Arabil în intravilan
4.	365902 Arad	Str. Măslinului nr. 18	74 mp	Cristea Octavian	
5.	365898 Arad	Str. Măslinului nr. 16	679 mp	Briciu Dan și Briciu Ileana	
6.	365899 Arad	Str. Măslinului nr. 16	73 mp	Briciu Dan și Briciu Ileana	
7.	365850 Arad	Str. Măslinului nr. 14	678 mp	Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana	
8.	365851 Arad	Str. Măslinului nr. 14	73 mp	Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana	
9.	366080 Arad	Str. Măslinului nr. 7	1.355 mp	Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, și Retezar Gabriel-Tiberiu	
10.	366081 Arad	Str. Măslinului nr. 7	153 mp	Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, și Retezar Gabriel-Tiberiu	
TOTAL			5.264 mp		

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M/ Er, cu sau fără subsol/ demisol, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, carport, etc.
- b) dezmembrare imobile (posibilitate) având frontul stradal de lungime mai mare de 24 m (CF 366080 și 365864 Arad)
- c) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) amenajare Str. Măslinului
- f) amenajare accese carosabile la incintă dinspre Str. Măslinului
- g) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

Prevederile documentațiilor aprobate pentru această zonă sunt:

- **Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal

Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală
- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.

Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a, b, c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

• **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.** Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retrageri de la frontul stradal între 5,00 m și 6,00 m

Pentru terenurile învecinate la sud-est au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 277 din 30.09.2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345728 Arad – locuințe și CF 343943 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 275 din 30.09.2015 "Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă", intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit (CF anterior 339763, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 222 din 18.07.2016 "Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire, intravilan municipiul Arad, zona Sanevit, strada Măslinului nr. 12" (CF 345956 Arad – locuință și CF 345955 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 586 din 25.10.2024 "Construire locuință, Municipiul Arad, intravilan, Strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad".

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,00 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

Amplasamentele analizate sunt situate în nordul cartierului Grădiște (zona Sanevit), într-o zonă ocupată cu locuințe edificate în ultimii 10 – 20 ani, dar și cu terenuri agricole în intravilan, în curs de construire sau reglementare urbanistică. Zona rezidențială a cartierului s-a extins treptat la nord de Str. Bisericii, în special după aprobarea documentației **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011**, când a fost reglementată o tramă stradală coerentă pentru zona cuprinsă între străzile Bisericii la sud, respectiv Privighetoarei la est și Rândunicii la vest, cu stabilirea de indicatori urbanistici, aliniamente, regim înălțime pentru zona rezidențială care urma să se dezvolte. Totuși, prin opțiunea unor proprietari, o serie de terenuri agricole au fost exceptate de la aceste reglementări, urmând să fie elaborate documentații de urbanism punctuale pentru loturile respective, cu respectarea prevederilor generale ale documentației aprobate deja. În această situație se află și terenul studiat prin prezentul PUZ, ajuns relativ recent în proprietatea inițiatorului documentației.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentele analizei sunt situate în intravilanul Mun. Arad, în nord-vestul cartierului Grădiște – zona Sanevit și constau dintr-o suprafață de 5.264 mp de teren cu folosință "arabil" în intravilan, la est și vest de Str. Măslinului.

Vecinătățile zonei reglementate sunt:

- o **nord:** drum de exploatare lățime 2,45 m (CF 339887 Arad) și terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
- o **sud:** terenuri funcțiune rezidențială reglementate, edificate cu locuințe P, P+1, P+M
- o vest: drum pământ lățime cca. 2 m (CF 339888 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Smochinului.
- o **est:** drum pământ lățime cca. 2,30 m (CF 339853 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Castor.

Terenurile sunt accesibile dinspre Str. Măslinului, stradă amenajată parțial până în apropierea amplasamentelor studiate, având carosabil din piatră spartă, alei pietonale și zone verzi.

Zona propusă spre reglementare, compusă din 10 parcele, are frontul la Str. Măslinului de 29,91 m și adâncimea de 45,48 m + 5,11 m (nr. 7), frontul 14,61 ÷ 14,95 m și adâncimea de 45,59 m + 4,83 m ÷ 4,97 m (nr. 14, 16, 18), respectiv frontul de 29,86 m și adâncimea de 45,45 m + 5,05 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,20 NMN și 109,44 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 Mureșului, pe malul drept al râului, la cca. 2,5 km nord 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. 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 area 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 m ÷ 0,80 m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,70 m
- praf argilos puțin activ PUCM până la 2,00 m
- argilă prăfoasă nisipoasă până la 3,60 m
- nisip prăfos argilos până la 6,00 m.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau topire a zăpezilor, până la cota - 1,20 m față de CTN.

Recomandări:

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit din stratul de praf argilos cuprins între 0,70 m și 2,00 m adâncime. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Bisericii, care asigură legătura între străzile Rândunicii de Privighitoarei. Str. Măslinului este perpendiculară pe Str. Bisericii în zona bisericii ortodoxe existente și asigură accesul direct la incinta reglementată. Str. Măslinului este parțial amenajată, având traseul regularizat până în apropierea amplasamentului studiat.

Traseul rectiliniu al Str. Măslinului este prefigurat în partea sudică (spre Str. Bisericii), unde au fost dezmembrate terenuri amplasate pe o parte și alta a axului străzii propuse, astfel încât să fie asigurat un prospect stradal general de lățime 10,00 m, conform prevederi PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Până la inițierea prezentei documentații de urbanism, toți proprietarii de terenuri din zonă au efectuat lucrările de dezmembrare necesare asigurării tramei stradale prospect 10,00 m, astfel încât Str. Măslinului este definită în întregime din terenuri private distincte, în scopul finalizării execuției străzii și cedării acesteia domeniului public.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan" cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD, "curți construcții în intravilan" și "căi de comunicație". Str. Măslinului este formată din terenuri private ale proprietarilor de imobile adiacente axului străzii, care au dezmembrat terenurile inițiale în acest scop.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

De-a lungul Str. Măslinului, până în apropierea amplasamentelor studiate, există o rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, linie electrică subterană Les 0,4 kV, iluminat public și conductă gaze naturale presiune redusă pe partea dreaptă a străzii. Terenul înscris în CF 365864 Arad este străbătut de la est la vest de o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV reglementată, dublu izolată.

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

Pe teren nu există fond construit. Zona reglementată este proprietatea privată a persoanelor fizice Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu, iar terenurile care o compun nu sunt grevate de sarcini, conform Extraselor CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad.

La 800 m est față de amplasament există transport în comun – linie tramvai, pe Str. Petru Rareș.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Str. Măslinului este compusă în prezent din terenuri private dezmembrate din terenuri inițiale, în scopul definirii tramei stradale cu o lățime de 10,00 m, aspect care rezolvă problema de fond – asigurarea de suprafețe necesare prospectului Str. Măslinului – dar rămâne obligația obținerii de acorduri din partea proprietarilor de drept până la cedarea către domeniul public a suprafeței de teren care definește Str. Măslinului.
- Str. Măslinului este parțial amenajată: lucrările executate care definesc prospectul stradal se rarefiază înspre nord, după terenurile având locuințe edificate
- absența utilităților publice de canalizare pluvială.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Măslinului, pe partea stângă a străzii, există o rețea de alimentare cu apă potabilă PEHD Ø110 mm, pînă în apropierea amplasamentului.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Măslinului, pe zona carosabilă, există o rețea edilitară de canalizare menajeră PVC Ø250 mm, pînă în apropierea amplasamentului.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, și anume pe partea dreaptă a Str. Măslinului, pînă în apropierea amplasamentului.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe partea dreaptă a Str. Măslinului, pînă în apropierea amplasamentului, există o linie electrică subterană de joasă tensiune (Les 0,4 kV), de la care sunt alimentate locuințele existente. Tot pe această parte a străzii există stâlpi de iluminat public.

Terenul înscris în CF 365864 Arad este străbătut de la est la vest de o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV reglementată, dublu izolată.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit (locuințe P, P+M, P+1), dar care nu afectează cadrul natural (acesta 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. 2,5 km sud 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. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi din incintă.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din cartier nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din contră, reglementarea incintelor studiate va completa cu suprafața necesară prospectul Str. Măslinului, care va continua să se dezvolte pe întreaga sa lungime. Lucrările de dezmembrare pentru definiere Str. Măslinului, efectuate pînă în prezent de către toți proprietarii de terenuri, indică aprecierea oportunității propunerilor prezentului P.U.Z. 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 sau sesizări.

Solicitările beneficiarilor – 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

Pentru zona generală de amplasament a fost aprobată prin **HCLM 261/2011** documentația **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit"**, însă o parte dintre loturile aflate în zona reglementată au fost exceptate de la prevederile specifice ale documentației respective, din inițiativa unor proprietari de terenuri de la acea dată. Aceste terenuri se află în prezent sub interdicție temporară de construire pînă la elaborare P.U.Z., conform PUG Arad aprobat și P.U.Z. menționat. În această situație se află inclusiv terenurile studiate prin prezenta documentație.

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

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona

Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

- **Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală
- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.

Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a, b, c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

- **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011**. Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retragere de la frontul stradal între 5,00 m și 6,00 m

Pentru terenurile învecinate la sud-est au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 277 din 30.09.2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345728 Arad – locuințe și CF 343943 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 275 din 30.09.2015 "Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă", intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit (CF anterior 339763, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 222 din 18.07.2016 "Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire, intravilan municipiul Arad, zona Sanevit, strada Măslinului nr. 12" (CF 345956 Arad – locuință și CF 345955 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 586 din 25.10.2024 "Construire locuință, Municipiul Arad, intravilan, Strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad".

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,00 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenurile vor fi sistematizate pentru egalizarea cotei lor naturale și pentru racordul carosabil la Str. Măslinului. Terenurile sunt libere 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 praf argilos. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = 1,00$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat până la adâncimea de 6,00 m.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Măslinului, prin racord al aleilor carosabile propuse la carosabilul străzii. Amplasarea figurată în planșa Reglementări Urbanistice a accesului carosabil și pietonal poate fi modificată la faza DTAC, în funcție de localizarea în planul locuinței a garajului/ car-port, etc. și a accesului principal în clădire. Accesele vor fi amenajate pe terenurile private înscrise în Extrasele CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad, dezmembrate din CF-urile inițiale în scopul asigurării profilului stradal de lățime 10 m al Str. Măslinului, suprafață care va fi cedată domeniului public (total 523 mp). Accesele propuse, amenajate pe terenuri în prezent private, pot avea lățimea de până la 5,50 m, în cazul în care va fi autorizat un parcaj/ garaj dublu în incintă, iar poziția acestora în cadrul parcelei va fi stabilită cu exactitate la faza DTAC.

Prospectul stradal al Str. Măslinului (proprietatea privată a deținătorilor de terenuri adiacente axului străzii, cu intenția trecerii acesteia în domeniul public), de lățime cca. 10,00 m, a fost reglementat prin documentația **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit"**, aprobată prin **HCLM 261/2011** și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior.

Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Prospectul general al Str. Măslinului este asigurat ca suprafață pe toată lungimea străzii, prin dezmembrarea din loturile inițiale a unor terenuri de lățime cca. 5,00 m, de ambele părți ale Str. Măslinului. În acest sens, s-a dezmembrat din loturi inițiale parcele în suprafață totală de **523 mp aferentă asigurării prospectului stradal**, pe lungimea fronturilor actuale ale loturilor și adâncimea de cca. 5,00 m (Extrasele CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad). Aceasta va avea destinația drum – extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent.

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 cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarii 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 lucrărilor aferente extinderii amenajării prospectului stradal al Str. Măslinului va fi suportat proporțional din fonduri private ale proprietarilor de teren de pe ambele părți ale drumului, odată cu dezvoltarea rezidențială deservită de acest drum. Carosabilul poate fi menținut din piatră spartă, cel puțin până la finalizarea execuției de locuințe pe toată lungimea Str. Măslinului. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acesteia nu se va realiza din fonduri publice.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Măslinului s-a prevăzut prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Bisericii.

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

În interiorul parcelei reglementate, pentru asigurarea circulației pietonale, se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă locuire pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare**.

Funcțiunile complementare locuirii sunt: carosabil public, accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu

condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M/ Er, cu sau fără subsol/ demisol, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, carport, etc.
- b) dezmembrare imobile (posibilitate) având frontul stradal de lungime mai mare de 24 m (CF 366080 și 365864 Arad)
- c) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) amenajare Str. Măslinului
- f) amenajare acces carosabil la incintă dinspre Str. Măslinului
- g) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **33.555 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- asigurarea continuității prospectului stradal Str. Măslinului cca. 10 m pe toată lungimea acesteia (până la drumul de exploatare înscris în CF 339887 Arad)
- amenajare Str. Măslinului
- amenajarea acceselor carosabile și pietonale dinspre Str. Măslinului
- bransamente și racorduri la rețelele edilitare publice.

Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de **5.264 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței terenurilor, din "arabil" în "curți construcții" și "căi de comunicație rutieră - drum" în intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor studiate: funcțiune, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, posibilități de parcelare ulterioară, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Până la inițierea PUZ au fost dezmembrate din terenurile inițiale parcelă în suprafață totală de **523 mp** aferentă asigurării prospectului stradal, pe lungimea fronturilor actuale al loturilor și adâncimea de cca. 5,00 m (Extrasele CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad). Acestea vor avea destinația extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent, care va avea următorul profil:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. 0,75 m zone verzi de aliniament.

Prospectul de drum propus este preluat din prevederile PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației), dar și ale documentațiilor de urbanism aprobate ulterior, pentru zonele învecinate.

Parcelatele destinate locuirii vor avea suprafața totală de cca. **4.741 mp** (Extrasele CF 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad), indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la acestea. Imobilele având lungimi ale fronturilor stradale mai mari decât 24 m (CF 366080 și 365864 Arad) vor putea fi dezmembrate în 2 loturi construibile cu frontul stradal de lungime minimă 12 m. Posibilitățile de parcelare sunt prezentate în Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

Pe loturile destinate zonei rezidențiale se vor realiza locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul maxim de înălțime P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol, cu Hmax la cornișă/atic etaj 1 = 9,50 m și Hmax la coamă/ ultimul atic = 11,00 m și anexe Parter cu Hmax la cornișă = 4,50 m și Hmax la coamă = 6,50.

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

A. Locuințe max. P+1+M/Er cu sau fără subsol/demisol și anexe Parter

Sc = max. 1.896 mp

Sd = max. 4.515 mp

Împrejmuirea terenurilor se va realiza de preferință semi-transparentă înspre Str. Măslinului. Perimetral, aceasta poate fi realizată opac. Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelelor, cu acordul vecinilor afectați, sau în situații extreme retras față de aceasta, având o înălțime maximă de 2,20 m. La frontul stradal, împrejmuirea va fi amplasată pe limita comună de proprietate a terenurilor destinate dezvoltării Str. Măslinului și a terenurilor pentru funcțiuni rezidențiale.

În limita perimetrelor de construibilitate propuse, pot fi realizate amenajări/construcții de tip garaj, pergolă, filigorie, etc., având regimul de înălțime parter sau amenajare piscină/ luciu apă.

În jurul locuințelor propuse și anexelor acestora se vor realiza alei pietonale. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 35,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 5.264 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	5.264	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială propusă	-	-	4.741	90,06
03.	Dotări de interes public - drum	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL		5.264	100	5.264	100

BILANȚ TERITORIAL LOT FUNCȚIUNE LOCUIRE 4.741 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	4.741	100,00	-	-
02.	Locuințe P+1+M/Er propuse și funcțiuni complementare	-	-	1.896	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje	-	-	336	7,08
04.	Alei pietonale și terase neacoperite	-	-	850	17,92
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL		4.741	100	4.741	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	1,05

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad (Nr. CAD 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, respectiv 366081)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,20 NMN și 109,44 NMN. Cota ± 0,00 este

prevăzută la +109,60 NMN, iar CTS la 109,20 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Pe parcelele propuse spre reglementare pentru zonă rezidențială sunt propuse locuințe individuale izolate sau în regim cuplat, cu regimul de înălțime maxim P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol, dispuse paralel cu limitele laterale de proprietate, în perimetrele construibile unitare, în zona mediană a loturilor, pentru a oferi locuințelor și teraselor acestora maximum de însorire. În cadrul perimetrelor de construibilitate pot fi amenajate sau construite anexe sau structuri ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul general al locuințelor existente pe cele două laturi ale Str. Măslinului este cuprins între 3,50 m ÷ 8,40 m, cu o medie în jurul valorii 5,00 m ÷ 6,00 m.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat la limita parcelelor pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă
- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei: min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună
- amplasarea construcțiilor față de limita posterioară de proprietate:
 - min. 15,00 m pentru construcții principale
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol** pentru locuințele individuale în regim izolat sau cuplat, respectiv **max. 9,50 m la cornișă/atic etaj 1** (119,10 NMN) și **max. 11,00 m la coamă/ ultimul atic** (120,60 NMN), față de cota ± 0,00 (109,60 NMN)
- **Parter** pentru anexe de tip garaj, foișor, filigorie, etc., respectiv **max. 4,50 m la cornișă** (114,10 NMN) și **max. 6,50 m la coamă** (116,10 NMN), față de cota ± 0,00 (109,60 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. 1,05**

3.5.6. Plantații

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 %.

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. 1.659 mp**), astfel:

- min. 34 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentelor studiate, se propune realizarea de bransamente de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Măslinului și montarea de cămine de apometru complet echipate la limita de proprietate, pe zona verde.

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 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

$Q_s \text{ zi min} = 1,26 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi med} = 4,20 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi max} = 5,46 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ o max} = 1,47 \text{ mc/h}$

La cca. 107 m sud față de amplasament, pe Str. Măslinului, există un hidrant exterior alimentat din rețeaua publică de apă potabilă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală propusă 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. Măslinului, la care se va executa racord.

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

$Q_s \text{ zi min} = 1,26 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi med} = 4,20 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi max} = 5,46 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ o max} = 1,47 \text{ mc/h}$

Apele uzate menajer provenite de la locuințele propuse vor fi colectate prin rețele 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 menajer 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 locuințelor și anexelor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

De-a lungul Str. Măslinului există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă. Pentru încălzirea locuințelor și prepararea apei calde se va opta fie pentru soluții locale – pompe de căldură, centrale termice cu funcționare pe combustibil lichid sau solid – fie pentru centrală termică proprie, cu funcționare pe gaze naturale. În acest ultim caz, se pot realiza bransamente la conducta existentă pe Str. Măslinului și se vor amplasa pe limitele de proprietate firidele de bransament pentru locuințele propuse, integrate armonios în împrejurimea terenurilor. 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. 30 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică subterană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Măslinului. Locuințele propuse vor fi racordate la firidele de bransament în zona frontului stradal al parcelelor.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Locuințele și anexele acestora vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Terenurile reglementate vor avea amenajată câte o platformă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, înspre frontul stradal. 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 tramvai, la cca. 800 m est față de amplasament, la Str. Petru Rareș.

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 cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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 propuse a fi colectate 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 locuințele propuse se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Măslinului.

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.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

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

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 prevederile PUG Arad, PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011, dar și în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG/ PUZ-uri și sunt create toate premisele pentru dezvoltarea unei trame stradale unitare, fiind astfel continuată dezvoltarea imobiliară rezidențială din zona Sanevit.

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 definirea ca prospect general al Str. Măslinului, toți proprietarii de terenuri adiacente Str. Măslinului au dezmembrat câte o parcelă aferentă asigurării prospectului stradal, pe lungimea fronturilor stradale ale loturilor și adâncimea de cca. 5,00 m. Acestea vor avea destinația drum – extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent Str. Măslinului. În contextul interesului comun al tuturor proprietarilor de terenuri de pe Str. Măslinului, au fost semnate acorduri din partea proprietarilor terenurilor ce compun zona sudică a Str. Măslinului, pentru proprietarii de terenuri din zona mediană și nordul străzii, pentru trecerea auto sau cu piciorul, dar și pentru amplasarea rețelelor edilitare,

Odată cu dezvoltarea rezidențială de pe ambele părți ale Str. Măslinului, înspre nordul străzii, drumul va fi amenajat în continuarea celui existent, din fonduri alocate proporțional de proprietarii de terenuri afectați. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acesteia nu se va realiza din fonduri publice.

În ceea ce privește absența utilităților centralizate de canalizare pluvială, soluțiile propuse compensează acest neajuns – dirijarea spre zonele verzi (cu o pondere mare din suprafața terenului) a apelor pluviale de pe acoperișuri și alei.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

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

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

- brașamente și racorduri, extinderi după caz, la utilitățile publice existente
- Str. Măslinului va fi amenajată corespunzător odată cu dezvoltarea rezidențială pe ambele părți ale străzii, cu alee carosabilă, zone verzi de aliniament și alei pietonale și va fi cedată domeniului public fie anterior finalizării execuției acesteia, fie ulterior.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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 de interes local (Str. Bisericii), terenuri proprietate privată a persoanelor fizice care se intenționează a fi trecute în domeniul public, cu destinația drum, de interes local (Str. Măslinului) și alte terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate publică sau privată de interes național.

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

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Măslinului se va realiza din fonduri private. Modernizarea Str. Măslinului se va asigura odată cu dezvoltarea rezidențială de pe ambele părți ale străzii. Drumul va fi amenajat în continuarea celui existent, din fonduri alocate proporțional de proprietarii de terenuri afectați. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acesteia nu se va realiza din fonduri publice.

Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii sau de către operatorul rețelei, conform ordinelor ANRE în vigoare.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incintele reglementate, și anume cedarea către domeniul public a suprafeței totale de **523 mp** teren înscrisă în CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad. Aceste suprafețe sunt amplasate la frontul stradal, având adâncimea de cca. 5,00 m și lățimea echivalentă cu a frontului stradal al fiecărui lot. Această suprafață va întregi prospectul stradal de lățime 10,00 m din dreptul parcelelor studiate, așa cum a fost reglementat prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Până la cedarea către domeniul public a Str. Măslinului, se va înscrie în Extrasele CF nr. 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad a servituții de trecere auto, cu piciorul și pentru utilități, în favoarea imobilelor înscrise în CF nr. 366080, 365850, 365898, 365901, respectiv 365864 Arad (adică în favoarea loturilor rezidențiale cu care au limita de la frontul stradal comună și același proprietar).

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 P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă locuire individuală în regim izolat și funcțiuni complementare**.

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

- CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad în suprafață de cca. 523 mp în vederea continuării prospectului stradal Str. Măslinului
- continuarea dezvoltării funcțiunii rezidențiale în zona studiată pe loturile amplasate de o parte și de cealaltă a Str. Măslinului
- sistematizarea și modernizarea Str. Măslinului prin amenajarea carosabilului, a trotuarelor și zonelor verzi de aliniament, odată cu dezvoltarea urbanistică a acestei zone rezidențiale.

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități (locale sau centralizate) a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

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 și tramei stradale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiunile 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 HCLM Arad;
- tratarea unitară a potențialului ansamblu 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 urbane de asemenea manieră, încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată
- tratarea și rezolvarea corectă a propunerilor pe domeniul public: circulația auto și pietonală în zonă, accese carosabile la loturile rezidențiale

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH RUR-DE