

 SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com	Proiect nr.	241/2022
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Denumire proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII SI COMERT”
	Amplasament:	com. Livada, sat Sanleani, CF nr. 305217, 306636, 306637 Livada
	Beneficiar:	S.C. STUDIUM GREEN S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “ ANSAMBLU ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII SI COMERT”
Amplasament:	jud. Arad, com. Livada, sat Sanleani, str. Gradina Postei, CF nr. 305217, 306636, 306637 Livada
Beneficiar:	S.C. STUDIUM GREEN S.R.L.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	241/2022
Data elaborării:	aprilie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifică după cum urmează:

Nr.	Nr. C.F. actualizat:	Suprafata teren (mp):	Folosinta teren:	Proprietar teren:
1.	305217 Livada	4.703	Drum De 233	STUDIUM GREEN SRL si U.A.T. Livada
2.	306636 Livada	5.000	Drum De 227/1	STUDIUM GREEN SRL
3.	306637 Livada	274.100	Arabil	STUDIUM GREEN SRL
	TOTAL	283.803		

Imobilele identificate prin CF nr. 306636 Livada si 306637 Livada se află în proprietatea privată a STUDIUM GREEN SRL. Imobilul identificat prin CF nr. 305217 Livada se afla in proprietatea UAT Livada (cota actuala 503/4.703) si in proprietatea STUDIUM GREEN S.R.L. (cota actuala 4.200/4.703).

In extrasele de carte funciara ale imobilelor propuse spre reglementare prin prezenta documentatie exista in scris drept de ipoteca in favoarea VISTA BANK (ROMANIA) S.A.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului STUDIUM GREEN S.R.L. este ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG Livada, pe cele 3 loturi, însumând o suprafață totală de 283.803 mp, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din drumurile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor 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 parcările si spațiile verzi.

Se propune următoarea organizare a zonei propusă spre reglementare:

1. Se va asigura accesul auto la amplasamentul propus spre reglementare prin intermediul intersecției din DN7 existentă, aflata la km. 542+598. Din aceasta intersecție, se propune realizarea unei strazi cu un profil de 15 m, cu o parte carosabila avand o latime de minim 5,50 m, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Parcelele afectate de realizarea drumului de acces in incinta propusa spre reglementare sunt: CF nr. 306641 Livada, 305218 Livada, 306646 Livada, 306928 Livada si 305219 Livada.

Pentru asigurarea accesului carosabil la noile functiuni propuse pe amplasament, este necesara largirea drumurilor de exploatare De227 (CF nr. 305219 Livada) si partial De227/1 (CF nr. 306636 Livada), de la un profil existent de 4 m la un profil stradal de 15 m. Largirea profilului drumurilor de exploatare se va realiza pe teren in proprietate privata avand CF nr. 306928 Livada si 306646 Livada.

2. In partea de **nord-est** a amplasamentului studiat se propune o **zona pentru comert si servicii**, cu asigurarea compatibilității funcțiunilor conform RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996, cu parcele având o suprafață de la minim 1.000 mp la maxim 8.000 mp, pe care să se realizeze **clădiri pentru servicii/comerț, alimentație publică, birouri, constructii de invatamant – gradinita.**

3. In continuarea zonei cu functiunea servicii/comert, se propune realizarea unei **zone cu constructii si amenajari sportive**, in suprafata de aprox. 3.000 mp.

4. In partea de **vest** a amplasamentului, se propune o **zona pentru servicii de cartier** (farmacie, dispensar uman, dispensar pentru animale de companie, croitorie, coafor, magazine ABC, birouri individuale pentru exercitarea profesiilor liberale), **inclusiv constructii destinate asistentei medicale** (camine/azile de batrani, centre de asistenta sociala, etc), in suprafata de max. 3.500 mp.

5. Pe restul terenului aferent amplasamentului studiat se propune o zona pentru locuinte **individuale si/sau semicolective cu maxim 2 apartamente de tip izolat,**

cuplat și/sau înșiruit în regim de înălțime S+P+1E. Compatibilitatea funcțiunilor este asigurată având în vedere că propunerea de zonă de locuințe este în concordanță cu funcțiunea instituită pentru amplasament prin PUG Livada.

6. Pentru **amenajarea căilor de acces / a strazilor** la loturile propuse se vor respecta prevederile PUG Livada.

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare** aflată actualmente sub interdicție temporară de construire **se va dezvolta în concordanță cu funcțiunea propusă prin PUG Livada**, intenția beneficiarului nevizând schimbarea destinației terenului.

Zona studiată însumează o suprafață de **734.000 mp** și are următoarele vecinatati:
Nord – terenuri arabile în extravilanul mun. Arad și terenuri curți-construcții în intravilanul mun. Arad;

Est – primul rând de imobile teren arabil în extravilan Livada aflate vis-a-vis de DN7;

Sud – terenuri curți-construcții cu destinația locuințe – Cartier Gradiste – Gradina Postei Arad;

Vest – terenuri curți-construcții cu destinația locuințe – Cartier Gradiste – Gradina Postei Arad;

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea acceselor în incintă din drumul național DN7 (E68), prin intermediul drumurilor colectoare propuse și prin drumurile de exploatare existente în vecinătatea amplasamentului și propuse spre largire. Totodată, zona studiată include terenurile prin care se realizează extinderea rețelelor tehnico-edilitare până la amplasamentul propus spre reglementare.

1.3. Surse de documentare

- PUG Livada , aprobat cu HCL Livada nr. 50/10.12.2015;
- Certificatul de urbanism nr. **279/09.02.2022**;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 3 terenuri, din care 1 teren cu funcțiunea arabil și 2 terenuri cu funcțiunea drum, conform CF nr. 305217, 306636 și 306637 Livada, cu destinația – conform PUG Livada, aprobat prin HCL Livada nr. 50/10.12.2015, – zona pentru locuințe – regim mic, mediu de înălțime, pentru care nu există reglementări urbanistice, asupra acestuia fiind instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Acesta este situat în intravilanul localității Livada, jud. Arad, în partea de sud-vest a localității, făcând parte dintr-un trup izolat, adiacent limitei dintre UAT Livada și UAT Arad – Cartier Gradiste – Gradina Postei.

La sud și vest de amplasamentul propus spre reglementare se află cartierul Gradiste, aflat în mun. Arad. La nord de amplasament, se află fostele sere ale mun. Arad, zona în care funcționează preponderent diverse activități economice de servicii, producție și depozitare.

La est de amplasamentul studiat se află centura de nord a Aradului din care se dorește accesul în zona propusă spre reglementare.

Potențialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorită poziției terenului în intravilanul localității, completând zona rezidențială aflată la vest și sud de amplasament și păstrând funcțiunea prevăzută pentru zonă prin P.U.G. Livada.

2.2. Încadrarea în localitate

Acesta este situat în intravilanul localității Livada, jud. Arad, în partea de sud-vest a localității, făcând parte dintr-un trup izolat, adiacent limitei dintre UAT Livada și UAT Arad – Cartier Gradiste – Gradina Postei.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – proprietate privată în intravilan cu destinația parțial zonă de locuințe și parțial industrie nepoluantă, depozitare, servicii, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., conform P.U.G. Livada în vigoare;

Est – DE 227 (CF nr. 305219 Livada), terenuri proprietate privată aflate în extravilanul mun. Arad;

Sud – proprietăți private în extravilanul mun. Arad, cu destinația arabil; drum (CF nr. 359370 Arad); intravilanul mun. Arad – cartier Gradiste – Zona Gradina Postei.

Vest – proprietăți private în intravilanul Livada, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., conform P.U.G. Livada în vigoare;

Zona studiată însumează o suprafață de **734.000 mp** și are următoarele vecinătăți:

Nord – terenuri arabile în extravilanul mun. Arad și terenuri curți-construcții în intravilanul mun. Arad;

Est – primul rând de imobile teren arabil în extravilan Livada aflate vis-a-vis de DN7;

Sud – terenuri curți-construcții cu destinația locuințe – Cartier Gradiste – Gradina Postei Arad;

Vest – terenuri curți-construcții cu destinația locuințe – Cartier Gradiste – Gradina Postei Arad;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulată, având lungimea orientată pe direcția Vest-Est. Totodată, amplasamentul reglementat cuprinde și terenurile reprezentate de drumurile de exploatare De 227/1 și De 233, terenuri cu o lățime de 4 m și care fac legătura cu drumuri de exploatare și strazi din imediată vecinătate.

Amplasamentul studiat este delimitat pe limita sudică de str. IV Gradina Postei, aflată în UAT Arad. Pe celelalte laturi, amplasamentul este delimitat de proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul studiat este traversat de o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20kV, având o zonă de protecție de 12 m de o parte și de alta din axul liniei.

La vest de amplasament, se află canalul de desecare Cn 197, proprietar Statul Român în administrare ANIF. Continuitatea drumurilor de exploatare existente cu strazile aflate în UAT Arad se realizează actualmente prin traversarea canalului, în 2 locuri, prin podete cu o lățime de maxim 4 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe între extremitățile terenului de maxim 2 m, între 108,50 NMN și 110,50 NMN, pe o lungime a terenului de aproximativ 700 ml.

În zonele din vecinătate situate pe latura sud-vestică, fondul construit este în curs de dezvoltare, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime, aparținând municipiului Arad – cartier Gradiste. În partea de nord, vest și est, împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri arabile situate în intravilan Livada, respectiv extravilan Arad, deci preponderent neconstruite.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

2.4. Circulația

Amplasamentul propus spre reglementare cuprinde și terenurile reprezentate de drumurile de exploatare De 227/1 și De 233, terenuri cu o lățime de 4 m și care fac legătura cu drumuri de exploatare și strazi din imediată vecinătate astfel:

- Terenul avand CF nr. 306636 Livada (De227/1), aflat in proprietatea STUDIUM GREEN SRL, se leaga de drumul de exploatare De 227, la limita nord-estica a amplasamentului.
- Terenul avand CF nr. 306636 Livada (De227/1), aflat in proprietatea STUDIUM GREEN SRL, se leaga de str. Orient, la limita nord - vestica a amplasamentului.
- Terenul avand CF nr. 305217 Livada (De233), aflat in proprietatea STUDIUM GREEN SRL si U.A.T. Livada, se leaga de str. IV – Gradina Postei, la limita sud - vestica a amplasamentului.

Amplasamentul este accesibil din drumul national DN7 (E68), iar apoi din drumul de exploatare De227, din care este accesat amplasamentul propus spre reglementare la limita nord-estica a acestuia.

Totodata, amplasamentul este momentan accesat din strazile aflate in UAT Arad, si anume: Str. Orient (CF nr. 359184 Arad), str. Gradina Postei (CF nr. 359372 Arad), str. IV (CF nr. 359042 Arad). Aceste strazi au un profil stradal de pana la 10 ml, cu parte carosabila de maxim 5 m. Prin solutiile propuse pe amplasamentul studiat, nu se prevede realizarea acceselor carosabile principale prin intermediul acestor strazi.

Accesele la amplasamentul studiat nu sunt momentan rezolvate astfel incat sa asigure circulatia auto si pietonala la gabaritele corecte necesare pentru functiunile nou propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 3 terenuri, din care 1 teren cu functiunea arabil si 2 terenuri cu functiunea drum, conform CF nr. 305217, 306636 si 306637 Livada, cu destinația – conform PUG Livada, aprobat prin HCL Livada nr. 50/10.12.2015, – zona pentru locuinte – regim mic, mediu de inaltime, pentru care nu există reglementari urbanistice, asupra acestuia fiind instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

În zonele din vecinătate, la est de amplasament, fondul construit nu este încheat, zona aflându-se într-o fază incipientă de dezvoltare.

La vest si est de amplasament se afla cartierul Gradiste al mun. Arad, zona rezidentiala, cu locuinte preponderent unifamiliale. In ultimii ani, cartierul Gradiste – Zona Postei, este intr-o continua dezvoltare, dezvoltandu-se pana la limita cu UAT Livada.

Categoria de folosință a incintei studiate este de arabil în intravilan, drum de exploatare DE 233 si DE 227/1 și nu există construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG Livada.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, loc. Livada:

- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Solutiile propuse prin prezenta documentatie respecta zonele de siguranta si de protectie impuse de:

Linia electrica aeriana – medie tensiune – se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a LEA – 12 m din axul LEA.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Cele mai apropiate rețele de apă și canalizare se afla pe str. Gradina Postei afla pe teritoriul UAT Arad.

În apropierea zonei studiate, există LEA 0,4kV.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. În zonele din vecinătatea vestică și sudică, fondul construit reprezentativ pentru zonă rezidențială este încheșat, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la încheșarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG Livada.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, loc. Livada:

- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

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

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

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

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localității, în concordanță cu prevederile PUG Livada pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de zonă rezidențială va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

În urma realizării investiției propuse, se vor asigura venituri suplimentare anuale, se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ – reprezentate de terenuri virane din intravilanul propus conform PUG – rezultă atractivitatea și dezvoltarea loc. Livada, aspect care este întâmpinat pozitiv de către autoritatea publică locală.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri rezidențiale și servicii/comert, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. **305217 Livada, 306636 Livada si 306637 Livada**, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

Principalele disfuncționalități:

- Accesul la incinta studiata este momentan deficitar. Terenul se acceseaza din drumurile de exploatare aflate la nord de amplasament, drumuri neconforme pentru noile functiuni propuse. La sud si vest de amplasament, se afla strazile Orient si Gradina Postei, dar nici acestea nu au gabaritele necesare asigurarii acceselor in conditii optime pentru noile functiuni propuse pe amplasament.
- Incinta studiata nu este racordata la utilitati, zona dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică, dar acestea se afla pe teritoriul UAT Arad.
- Amplasamentul este traversat de o linie electrica aeriana de medie tensiune care impune o zona de protectie de 12 m de o parte si de alta a axului liniei.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- ridicarea interdicției temporare de construire până la elaborare PUZ, instituită prin PUG;
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale pe amplasament, dimensionate la nevoile functiunilor propuse, asigurarea continuitatii strazilor aflate in zona studiata.
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- amplasarea in subteran a LEA de medie tensiune existenta pe amplasament.
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural al zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 12/17.02.2022** emis de primarul Comunei Livada, prin PUG Livada, aprobat cu HCL Livada nr. 50/10.12.2015, amplasamentul este incadrat în intravilanul localității Livada astfel:

- UTR nr. 5, subzona L – 5 - T – zona de locuit pentru extinderea intravilanului existent, functiunea dominanta locuinte si functiuni complementare servicii-servicii de cartier, amenajari spatii verzi, echipare tehnico-edilitara si drumuri, pentru care a fost instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Utilizări permise: constructii pentru locuinte individuale pe loturi, servicii de cartier (farmacie, dispensar uman, dispensar pentru animale de companie, croitorie, coafor, magazine ABC, birouri individuale pentru exercitarea profesiilor liberale) in cadrul cladirilor de locuit prin refunctionalizare partiala, echipare tehnico-edilitara, drumuri, spatii verzi.

- Reglementările urbanistice pentru zona pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea acceselor în incintă din DN7 prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi 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 zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Funcțiunea solicitată de investitor păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Livada, funcțiunea dominantă locuințe și funcțiuni complementare servicii-comert de cartier, amenajări spații verzi, echipare tehnico-edilitară și drumuri, urmărind să contribuie la conturarea fondului construit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

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

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul este accesibil din drumul național DN7, prin intermediul intersecției din DN7 existentă, aflată la km. 542+598.

Din intersecția amenajată, se propune realizarea unui drum care să lege intersecția de drumul de exploatare De 227 (CF nr. 305219 Livada). Drumul propus va afecta parcelele proprietate privată cu CF nr. 306641 Livada, 305218 Livada, 306646 Livada, 306928 Livada și 305219 Livada.

Profilul carosabil propus este de 15 m și este compus din parte carosabilă, cu o lățime de 6 m, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. De o parte și de alta a părții carosabile se va asigura teren necesar realizării în etape viitoare a trotuarelor și spațiilor verzi de aliniament. La acest moment, nu este necesară realizarea trotuarelor de o parte și de alta a părții carosabile pentru că acestea nu au continuitate de-a lungul centurii de nord a Aradului. Legătura pietonală cu cartierul se va realiza din mun. Arad, prin intermediul străzilor Orient și Gradina Postei.

Se va asigura continuitatea străzilor existente în zona, din drumul național DN 7, prin intermediul drumurilor de exploatare De 227, parțial De 227/1 și strada propusă S1, cu legătura în str. Orient, respectiv din drumul de exploatare De227, parțial De 227/1, prin De 233, cu legătura în str. IV Gradina Postei.

Pe latura nordică a amplasamentului, pe segmentul dintre începutul și sfârșitul parcelei având CF nr. 306637 Livada, se va renunța la poziția actuală a drumului de exploatare De 227/1. Pe acest segment, continuitatea drumurilor se va asigura prin strada nouă propusă S1.

Parcelele pentru locuințe și servicii/comert se vor desfășura de-a lungul străzilor principale și secundare propuse și vor fi accesibile atât auto cât și pietonal din acestea.

Străzile principale (S1 -> S4) vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 15,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 6,00 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 3,00 m între carosabil și părțile 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 1,50 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Strazile secundare (S1.1 -> S1.3; S2.1->S2.5; S3.1->S3.8; S4.1->S4.6) vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 12,50 m. Partea carosabilă va avea o lăţime de 5,50 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulaţie pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spaţiu verde de aliniament cu o lăţime de 2,25 m între carosabil si părţile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte şi pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zona verde de aliniament, vor avea lăţimea de 1,25 m şi vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare şi evacuare ape pluviale, reţea pentru iluminat public pe stâlpii alimentaţi prin fir şi dotaţi cu lămpi tip LED, reţea pentru energia electrică, reţea pentru apă şi canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Drumurile de exploatare existente nu vor fi folosite in viitoarea organizare si functionare a incintei studiate, drept urmare nu se propun largiri sau modernizari ale acestora.

Prin solutiile propuse, s-a tinut cont de continuitatea cailor de circulatie rutiera cu strazile existente in UAT Arad, si anume str. Orient (aflata la nord-vest de amplasament), str. IV Gradina Postei (aflata la sud-vest de amplasament) si str. Gradina Postei (aflata la sud de amplasament). Accesul din/in strazile aflate in UAT Arad vor fi secundare, accesul principal la incinta propusa spre reglementare se va realiza din DN 7.

Gabaritele căilor de circulaţie din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenţia maşinilor de pompieri.

Parcaje. Pentru zona de servicii/comert, necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat şi va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru zona de locuinţe se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat cel puţin 1 loc de parcare/unitate locativă.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcţii cu funcţiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietăţii private.

Se propune realizarea unui numar de parcaje cu destinatie publica, de-a lungul strazilor propuse. Aceste parcarri vor inlocui zonele verzi de aliniament dintre limita carosabila si limita trotuarelor, intr-un procent de maxim 50% din totalul suprafetei alocate acestei zone, din cadrul tuturor strazilor propuse prin prezenta documentatie.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile şi restricţiile în ceea ce priveşte posibilităţile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcţiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică doua zone funcţionale principale:

1. L – zonă rezidenţială – locuinţe individuale si semicolective cu maxim 2 apartamente, dispuse izolat,cuplat şi/sau insiruit;

Funcţiunile complementare ale zonei:

Se permite autorizarea funcţiunilor complementare compatibile cu zona rezidentiala:

- imprejmuiiri perimetrare
- anexe gospodaresti, filigorii, carport
- dotari ale parcelelor propuse: spatii verzi amenajate, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, constructii si instalatii tehnico- edilitare.

cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuinte individuale, semicolective cu maxim 2 apartamente, in sistem izolat, cuplat si/sau insiruit.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.

Utilizări interzise: activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare; activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. ISco – Zona servicii/comert (parcelele 1->10);

Funcțiuni admise ale zonei:

- Construcții și amenajări sportive (Parcela 9).
- Zona pentru servicii de cartier, inclusiv construcții destinate asistentei medicale (Parcela 10).

Funcțiunile complementare ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de servicii/comert:

- împrejurimi perimetrare
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 60%, CUT 1,2, regim de înălțime max. admis).

Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

și următoarele subzone funcționale complementare zonelor principale:

C1 – zonă căi de comunicație (drumul de acces S5), cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: drum nou propus de acces până la incintă din DN7, amenajări tehnico-edilitare precum branșamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu, zone verzi de aliniament;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

C2 – zonă căi de comunicație (strazile S1-S4), cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: strazi nou propuse, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum branșamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu, accese carosabile și pietonale pe parcelele cu funcțiune rezidențială sau spații servicii/comert, zone verzi de aliniament, parcaje publice;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

SV 1—spații verzi compacte amenajate, cu destinație publică, cu următoarele utilizări:

- spații verzi compacte cu destinație publică – min. 3 % din suprafața zonei reglementate;
- spații verzi de aliniament - cu o lățime variabilă, între părțile exterioare ale trotuarelor și partea exterioară a carosabilului, respectiv între limitele de proprietate a parcelelor și partea exterioară a trotuarelor.

Utilizări permise:

- loc de joacă amenajat, alei pietonale, piste pentru biciclete, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, în limita a 10% din suprafața totală a zonei verzi amenajate, conf. Legii 24/2007 art. 18.7.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 50% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

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

SV 2 – spații verzi amenajate de incintă, cu următoarele utilizări:

- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 20% din suprafața totală a parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor de servicii/comert – minim 10 % din suprafața parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru construcții și amenajări sportive – min. 30% din suprafața totală a parcelei;

TE – zona tehnico edilitară, cu următoarele utilizări:

- destinată echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc. și este amplasată pe 2 parcele de sine statatoare, conform planșei Reglementări urbanistice – Zonificare.

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice - zonificare.

Pentru funcțiunea Zonă rezidențială (L):

Se propune realizarea unor parcele cu funcțiune rezidențială, locuințe individuale și/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime.

Regimul de aliniere față de frontul stradal pentru strazile propuse principale S1 → S4, și strazile secundare S2.3, S4.4: clădirile vor fi retrase minim 2,00 m, respectiv max. 4,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere față de frontul stradal pentru restul strazilor propuse secundare: clădirile vor fi retrase minim 3,00 m, respectiv max. 6,00 m de la frontul stradal.

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

Retragere față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6 m.

Retragere față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 0 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 0 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.

Retragerea construcțiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Fatadele construcțiilor realizate pe parcelele de colt, vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

Retragerea construcțiilor fata de limita laterala in cazul parcelelor de colt va fi de min. 2,00 m, respectiv max. 4,00 m.

Cazurile particulare se vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, in partea posterioara a parcelei, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. S+P.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Regimul de inaltime al construcțiilor va fi de maxim **S+P+1E**, inaltime maxima la cornisa/atic: 9 m, inaltime maxima la coama: 12 m.

Regimul de inaltime al garajelor/carport-urilor amplasate la aliniamentul frontului stradal, va fi de maxim **Parter**, inaltime maxima la cornisa/atic: 3 m, inaltime maxima la coama: 5 m.

Regimul de inaltime al anexelor gospodaresti, amplasate in partea posterioara a parcelelor, in afara zonei de construibilitate, va fi de maxim **Parter**, inaltime maxima la cornisa/atic: 3 m, inaltime maxima la coama: 5 m.

Împrejmuirile la aliniament vor fi transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 1,80 m.

Împrejmuirile laterale și posterioară se vor realiza opace/transparente cu înălțime maximă de 1,80 m.

In zonele unde parcelele de locuit si limita laterala spre strazi principale (S2, S3 si partial S4), imprejmuirile se vor realiza unitar, avand aceeasi inaltime, din aceleasi materiale si coloristica pe toata lungimea strazilor respective.

Accesele carosabile si pietonale pe parcele:

Pentru fiecare parcelă propusa cu destinatie rezidentiala se admite un 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 destinatie rezidentiala se va realiza cu o latime maxima de 1,5 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Conditii de parcelare:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinație rezidentiala trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front stradal de min. 12,00 m;
 - latimea parcelei va fi mai mica sau cel putin egala cu adancimea parcelei;
 - adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 A – Reglementari urbanistice
- Zonificare;
- suprafata minima a parcelelor va fi de 400 mp.

Cu respectarea condițiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un număr maxim de 370 parcele pentru locuințe.

Sunt permise unificari ulterioare a cel mult 4 parcele cu destinatie rezidentiala, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie.

Pentru functiunea ISco – zonă servicii/comert:

Se propune realizarea unor parcele cu functiune servicii/comert, cu functiuni admise: constructii si amenajari sportive.

Regimul de aliniere a constructiilor de pe parcelele cu destinatia servicii/comert: clădirile vor fi retrase minim 4,00 m de la frontul stradal.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6 m.

Pe latura comuna cu parcele de locuit, retragerea constructiilor fata de aceasta latura va fi de minim 3 m, unde se va asigura obligatoriu spatiu verde de incinta.

Retragerea față de limita laterala nordica de proprietate: conform prevederilor Codului Civil.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

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

Pentru zona destinata serviciilor de cartier, inclusiv constructii destinate asistentei medicale (Parcela 10):

Regimul de aliniere față de frontul stradal: clădirile vor fi retrase minim 2,00 m de la frontul stradal.

Față de limitele laterale si posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

Regimul de inaltime al constructiilor cu functiunea **servicii/comert** va fi de maxim **S+P+2E**, inaltime maxima la cornisa/atic: 12 m, inaltime maxima la coama: 15 m. Pentru **constructii si amenajari sportive**, regimul de inaltime propus este de maxim **S+P+1E**. In cazul in care se amplaseaza totemuri, acestea vor avea o inaltime de maxim 20 m de la terenul sistematizat.

Împrejmuirile:

Nu sunt permise imprejmuiiri la frontul stradal, cu exceptia parcelei destinata constructiilor si amenajarilor sportive, unde este permisa realizarea imprejmuirii la frontul stradal, realizata opac si/sau transparent, cu $H_{max} = 1,80$ m.

Împrejmuirile laterale si posterioare vor fi opace/transparente cu $H_{max} = 1,80$ m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrate pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

Accesele carosabile si pietonale pe parcele:

Pentru fiecare parcelă propusa cu destinatia servicii/comert se admit 2 accese carosabile cu o latime maxima de 7,00 ml fiecare si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se va realiza fara restrictii, din trotuarul aferent strazii S1, oriunde pe latimea frontului stradal.

Pentru Parcela cu destinatia constructii si amenajari sportive, se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 7,00 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S4. Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia constructii si amenajari sportive se va realiza fara restrictii, din trotuarul aferent strazii S1, oriunde pe latimea frontului stradal.

Conditii de parcelare:

În funcție de necesități și oportunitățile de investiție, se va admite dezvoltarea zonei de servicii ca 2 parcele independente, de o parte și de alta a strazii S1, sau divizarea într-un număr de maxim 8 parcele cu lățime variabilă, dar nu mai mică de 25 m lățime și având o suprafață de minim 1.000 mp și maxim 8.000 mp.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 734.000 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil cu destinatia locuire, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ, conf. PUG Livada	361.522,00	49,25%	87.422,00	11,91%
Teren arabil	100.745,00	13,73%	100.745,00	13,73%
Zona industrie nepoluanta, depozitare, servicii, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ, conf. PUG Livada	88.178,00	12,01%	84.831,00	11,56%
Zona industrie nepoluanta, depozitare, servicii,	29.832,00	4,06%	27.936,00	3,81%
Zona locuinte individuale si semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim mic de inaltime	42.506,00	5,79%	225.856,00	30,77%
Zona servicii/comert	51.870,00	7,07%	67.090,00	9,14%
Zona constructii aferente lucrarilor tehnico -edilitare	1.026,00	0,14%	1.786,00	0,24%
Zona cai de comunicatie rutiera (circulatii auto si pietonale, zone verzi de aliniament)	22.384,00	3,05%	90.857,00	12,38%
Zone verzi plantate – existent, conf. PUG Livada	4.915,00	0,67%	4.915,00	0,67%
Zona pentru constructii si amenajari sportive	0,00	0,00%	3.000,00	0,41%
Zone verzi compacte	0,00	0,00%	8.540,00	1,16%
Canal CN197	31.022,00	4,23%	31.022,00	4,43%
TOTAL GENERAL ZONA STUDIATA	734.000,00	100%	734.000,00	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 283.803 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil cu destinatia locuire, conf. PUG Livada	274.100,00	96,58%	0,00	0,00%
Zona cai de comunicatie terestra – drumuri de exploatare (De227/1 si De233)	9.703,00	3,42%	6.613,00	2,33%

Zona locuinte individuale si semicolective maxim 2 apartamente, cu regim mic de inaltime - propus	0,00	0,00%	183.350,00	64,61%
Zona servicii/comert - propus	0,00	0,00%	15.220,00	5,36%
Zona pentru agrement/sport - propus	0,00	0,00%	3.000,00	1,06%
Spatiu verde compact – propus (minim 3% din suprafata incintei)	0,00	0,00%	8.540,00	3,00%
Zona constructii aferente lucrarilor tehnico -edilitare - propus	0,00	0,00%	760,00	0,27%
Zona cai de comunicatie terestra – strazi interioare propuse	0,00	0,00%	66.320,00	23,37%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	283.803,00	100%	283.803,00	100%

Indicatori urbanistici propuși:

Zonă rezidențială	Zonă servicii/comerț	Construcții și amenajări sportive
POT max = 40,00 %	POT max = 50,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,50	CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S+P+1	Regim de înălțime: max. S+P+2	Regim de înălțime: max. S+P+1
Hmax coamă = 12,00 m	Hmax coamă = 15,00 m	Hmax coamă = 15,00 m
Hmax cornișă = 9,00 m	Hmax cornișă = 12,00 m	Hmax cornișă = 12,00 m
Hmax atic = 9,00 m	Hmax atic = 12,00 m	Hmax atic = 12,00 m
-	Hmax totem = 20,00 m	Hmax totem = 20,00 m
Spații verzi de incintă = min. 20%	Spații verzi de incintă = min. 10% (servicii), min 5% (comert).	Spații verzi de incintă = min. 30%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul analizat fiind un teren viran nereglementat, nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, aflate în vecinătate.

Alimentarea cu apă potabilă – Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer și pentru instalația de stingere incendiu cu hidranți exteriori.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apă aflată la sud de zona studiată, prin intermediul a două camine de vane de concesiune nou propuse, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

În interiorul parcelei studiate, pe drumurile noi amenajate, aparținând domeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă în sistem inelar alimentat de la rețeaua existentă prin intermediul a două conducte din teava de PEID, PE100, PN6 bar, Ø140 mm, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77.

Pe rețeaua propusă de alimentare cu apă vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare.

Diametrul propus ține cont de cerințele minime ale Normativului P118/2-2013, astfel încât pe rețeaua propusă să se poată amplasa hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor, astfel:

Art. 6.4. Conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu exteriori au următoarele diametre minime:

a) 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339; Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Companiei de Apă.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

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

Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Apa caldă menajeră necesară fiecărei construcții în parte, se va prepara individual, prin intermediul unor centrale murale cu funcționare cu gaz și/sau prin intermediul unor boilere termoelectrice cu capacitatea de stocare de 150 litri, echipate cu 1 serpentina conectată la panouri solare și cu o rezistență electrică cu capacitatea de 3kW.

ALIMENTAREA CU APĂ - Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

Numarul de persoane estimat:

-parcele locuinte: max 370

-parcele zona de servicii/comert: 10

-cladiri individuale de locuit: 370 parcele x 5 persoane = 1850 persoane

-cladiri de comert: 10 parcele x 20 persoane = 200 persoane

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

$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000$ <mc/zi>

$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu}$ <mc/zi>

$Q_{maxim\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{24}$ (mc/h)

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

-spatii de locuit: 1850 persoane x 170 litri = 314500 litri

-spatii comert: 200 persoane x 20 litri = 4000 litri

K_p = coeficient de pierderi= 1,1

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

K_o = coeficient de neuniformitate orară= 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele menționate rezultă următoarele:

$Q_{zi\ mediu} = 1,1 \times (314500 + 4000) / 1000 = 350$ mc/zi

$Q_{zi\ maxim} = 1,35 \times 350 = 475$ mc/zi

$Q_{maxim\ orar} = (475 \times 3) / 24 = 59$ (mc/h) = 16,4 l/s

Canalizarea menajeră – Apa uzată menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei existente de canalizare menajeră aflată la sud de zona studiată, prin intermediul a două camine de racord nou propuse, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Extinderea de rețea se va realiza prin intermediul a două conducte de **PVC-KG D.250mm**, dimensionate pentru a prelua apa uzată menajeră de la fiecare parcelă propusă.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor cămine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apă.

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

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

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

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

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$$Q_{uz\ zimed} = 0,9 \times Q_{zimed} = \mathbf{350\ m^3/zi}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,9 \times Q_{zimax} = \mathbf{475\ m^3/zi}$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 0,9 \times Q_{orarmax} = \mathbf{59\ (mc/h) = 16,4\ l/s}$$

Canalizarea pluvială:

În zona nu există canalizare pluvială. Se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților.

Apele pluviale de pe parcelele de locuire și servicii vor fi colectate de pe suprafața învelitorilor prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă fiecărei proprietăți.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger și direcționate către bazinele de decantare ape pluviale, realizate din material grosier drenant, amplasate la distanțe de max. 60 m unul față de celălalt, în zonele verzi adiacente carosabilului sau în canalele de desecare aflate în zona.

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori:

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

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

Astfel, pentru zona studiată se propune montarea unor hidranți exteriori supraterani, Dn 80, asigurând fiecare debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118).

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

Alimentarea cu agent termic:

Pentru prepararea agentului termic pentru încălzire, fiecare construcție va fi echipată cu o sursă proprie de încălzire (centrale cu funcționare cu gaz și/sau centrale electrice).

Încălzirea propriu-zisă a spațiilor se va realiza cu ajutorul unor radiatoare din oțel și/sau a unor soluții cu pardoseala radiantă.

Se vor folosi radiatoare din otel, echipate cu robinet coltar retur si robinet coltar tur, cu cap termostatic pentru a da posibilitatea unui reglaj manual pentru fiecare incapere in parte.

Amplasarea centralelor termice se va face respectand prevederile cuprinse in Normativul P118 – Normativ de siguranta la foc a constructiilor, dar si prevederile Normativelor I 6, I 13, I 31 si I 33.

Alimentarea cu energie electrică – In apropierea zonei studiate, exista LEA 0,4kV.

Se propune extinderea liniei electrice de joasa tensiune aeriene existente pana la postul de transformare propus de pe parcela studiată. Se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune (LES 0,4kV) conform plansei IE01, prin cabluri electrice montate subteran de la postul de transformare pana la firidele de bransament, amplasate la limita de proprietate a fiecarei parcele.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei. La fiecare 50m s-a propus cate un camin de tragere pentru cablurile subterane.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime:

-365 locuințe x 10 kW=3650kW

Iluminatul incintei: 5kW

P instal. = 3655 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 1825 kW

Rețele de telecomunicații

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Avand in vedere ca in zona exista cabluri de fibra optica, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii. Bransamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție gaze naturale a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Noile imobile se vor bransa la rețeaua extinsă.

Gospodărie comunală – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. Aceasta platforma se propune a se realiza la limita estica a proprietatii, in imediata apropiere a drumurilor publice.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;

- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de zone verzi. S-au prevăzut următoarele zone verzi:

- zone verzi compacte cu destinație publică – min. 3% din suprafața zonei reglementate;
- zone verzi de aliniament - cu o lățime variabilă, între părțile exterioare ale trotuarelor și partea exterioară a carosabilului, respectiv între limitele de proprietate a parcelelor și partea exterioară a trotuarelor.
- zone verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 20% din suprafața totală a parcelei;
- zone verzi de incintă aferente parcelelor de servicii/comert – minim 10 % din suprafața parcelei;
- zone verzi de incintă aferente parcelelor pentru construcții și amenajări sportive – min. 30% din suprafața totală a parcelei;

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropocentric caracteristic unei zone rezidențiale, în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă. Intenția investitorului vizează doar ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG, nu și modificarea funcțiunii zonei.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Se propun următoarele soluții de eliminare sau diminuare a disfuncționalităților reperate în zona studiată:

- Rezolvarea acceselor carosabile și pietonale pe amplasament, dimensionate la nevoile funcțiilor propuse, asigurarea continuității strazilor aflate în zona studiată.

Din intersecția amenajată, se propune realizarea unui drum care să lege intersecția de drumul de exploatare De 227 (CF nr. 305219 Livada). Drumul propus va afecta parcelele proprietate privată cu CF nr. 306641 Livada, 305218 Livada, 306646 Livada, 306928 Livada și 305219 Livada.

Profilul carosabil propus este de 15 m și este compus din parte carosabilă, cu o lățime de 6 m, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. De o parte și de alta a părții carosabile se va asigura teren necesar realizării în etape viitoare a trotuarelor și spațiilor verzi de aliniament. La acest moment, nu este necesară realizarea trotuarelor de o parte și de alta a părții carosabile pentru că acestea nu au continuitate de-a lungul centurii de nord a Aradului. Legătura pietonală cu cartierul se va realiza din mun. Arad, prin intermediul strazilor Orient și Gradina Postei.

Se va asigura continuitatea strazilor existente în zona, din drumul național DN 7, prin intermediul drumurilor de exploatare De 227, parțial De 227/1 și strada propusă S1, cu legătura în str. Orient, respectiv din drumul de exploatare De227, parțial De 227/1, prin De 233, cu legătura în str. IV Gradina Postei.

Pe latura nordică a amplasamentului, pe segmentul dintre începutul și sfârșitul parcelei având CF nr. 306637 Livada, se va renunța la poziția actuală a drumului de exploatare De 227/1. Pe acest segment, continuitatea drumurilor se va asigura prin strada nouă propusă S1.

Parcelele pentru locuințe și servicii se vor desfășura de-a lungul străzilor principale și secundare propuse și vor fi accesibile atât auto cât și pietonal din acestea.

- Rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);

Se vor realiza racordurile și bransamentele la utilități pentru toate parcelele cu destinație rezidențială și servicii/comert.

LEA de medie tensiune ce traversează amplasamentul se va amplasa subteran, conform planșa Reglementări edilitare.

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.9. Obiective de utilitate publică

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt propuse noi obiective de utilitate publică și anume:

- cai de comunicare rutiera – strada de acces din centura de nord Arad la incinta reglementata; Drumul propus va afecta parcelele proprietate privata cu CF nr. 306641 Livada, 305218 Livada, 306646 Livada, 306928 Livada si 305219 Livada.
- cai de comunicare rutiera – strazi, materializate in profilele stradale principale (S1 ->S4) si secundare (S1.1 -> S1.3; S2.1->S2.5; S3.1->S3.8; S4.1->S4.6);
- zone verzi amenajate compacte, materializate prin 5 parcele de sine statatoare.

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

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localitatii, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- teren in proprietate publica de interes national – DN7 (E68);
- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea municipiului Arad: Strada Orient (C.F. nr. 359184), Strada Gradina Postei (C.F. nr. 359372), Strada IV (C.F. nr. 359042);
- teren proprietate privata a statului de interes local: CN 197 (C.F. nr. 305336), zona tehnico-edilitara C.F. nr. 306642;
- teren proprietate privata de interes local: DE233 (C.F. nr. 305217);
- teren proprietate privata de interes local, propus spre deviere: DE227/1 (C.F. nr. 306636);
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren curti-constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Zona aferenta cailor de comunicare cu destinatie publica propuse, respectiv zona verde compacta, vor fi donate cu titlu gratuit Comunei Livada, doar dupa amenajarea lor in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate, autorizate si receptionate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor documentatiei de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a dezvoltatorului privat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 3 terenuri, din care 1 teren cu funcțiunea arabil și 2 terenuri cu funcțiunea drum, conform CF nr. 305217, 306636 și 306637 Livada, cu destinația – conform PUG Livada, aprobat prin HCL Livada nr. 50/10.12.2015, – zona pentru locuinte – regim mic, mediu de înaltime, pentru care nu există reglementari urbanistice, asupra acestuia fiind instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, iar intenția investitorului este de a ridica interdicția de construire pentru a putea construi un ansamblu rezidențial format din locuinte individuale și/sau semicolective, izolate, cuplate și/sau insiruite și parcele cu destinația servicii/comert. Totodată, se dorește amenajarea accesului la incintă, strazi nou propuse, zone verzi compacte amenajate, asigurarea utilitatilor la amplasament (apă, canalizare, energie electrică, gaz).

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., însă se completează cu noi funcțiuni complementare zonei rezidențiale și reglementează

condițiile de construire, accesele și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei în vederea ridicării interdicției temporare de construire până la elaborare P.U.Z. instituită prin P.U.G..

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) reglementarea acceselor în incintă din drumul național DN7 (E68), prin intermediul drumurilor propuse și prin drumurile de exploatare existente în vecinătatea amplasamentului și propuse spre largire;
- b) extinderea rețelelor tehnico-edilitare până la amplasamentul propus spre reglementare.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Operațiuni cadastrale de unificare și parcelare conform reglementării P.U.Z. aprobat;
- b) Realizare străzi noi de acces la parcelele cu destinație rezidențială și servicii/comert, trotuare și parcuri pentru vizitatori;
- c) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- e) Realizare clădiri rezidențiale individuale și/sau semicolective de maxim 2 apartamente, cu regim de înălțime până la S+P+1E;
- f) Realizare clădiri cu destinație servicii/comert, clădiri și amenajări sportive, construcții destinate asistenței medicale și amenajările aferente;
- g) Realizare împrejurimi;
- h) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei zone edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare și a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Totodată, se dorește amplasarea în subteran a liniei electrice aeriene de medie tensiune existentă pe amplasament.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la închegarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a comunei Lidvada.

Astfel, un teren viran având destinația zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. va fi valorificată și integrată prin realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

După aprobarea în Consiliul Local al com. Livada, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. **12/17.02.2022.**

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2