


<b>PROIECTANT GENERAL:</b>  <b>T A R A P L A N</b>	<b>SC TARA PLAN SRL</b> Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. <b>0749-111572</b> , fax. 0357-402363	Pr. nr.	154/2019	
		Faza:	P.U.Z.	
		Den. pr.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E si AMENAJARI AFERENTE,, Jud. Arad, intravilan Arad, str. I. Campineanu	
		Beneficiar:	S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.	

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoastere a investitiei:**

- Denumirea proiectului: "P.U.Z. si R.L.U. – ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE P+3E si AMENAJARI AFERENTE"
- Amplasament: jud. Arad, intravilan, str. I. Campineanu, C.F. nr. 352727, 302559, 302553 Arad
- Beneficiar: s.c. HCM ANTISTATIC s.r.l
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Numar proiect: 154/2019

#### **1.2.Obiectul studiului:**

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1999/07.10.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile situate în intravilan, in partea de nord-vest a municipiului Arad, in U.T.R. nr. 24, zona preponderent rezidentiala, avand ca vecinatati si functiuni industriale ( in partea vestica a amplasamentului ).

Terenurile au o suprafata de 3.136 mp, compus din 3 CF-uri :

- CF nr. 352727 Arad, S = 993 mp – aferent nr. 64;
- CF nr. 302559 Arad, S =1070 mp – aferent nr. 66;
- CF nr. 302553 Arad, S =1073 mp – aferent nr. 68.

Terenurile studiate se afla in proprietatea privata a S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. avand destinatia de curti-constructii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Constructii noi: imobile locuinte colective P+3E
- Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- Sistematizare verticala a terenului
- Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- Amenajare zone verzi
- Amenajare spatii de agrement-loc de joaca
- Acces carosabil in incinta

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord – terenuri proprietate privata;
- Est – terenuri proprietate privata;
- Sud – terenuri proprietate privata;
- Vest – strada Ion Campineanu.

### **1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:**

Terenurile studiate sunt situate în intravilan, în partea de nord-vest a municipiului Arad, în U.T.R. nr. 24, zona preponderent rezidențială, având ca vecinătăți și funcțiuni industriale ( în partea vestică a amplasamentului ). Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Ion Campineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00 m, una functionând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incintă fiind în sistem inelar, conform planșei *Reglementari urbanistice*.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă cu destinație rezidențială – clădiri tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, având în cea mai mare parte locuințe unifamiliale, dar și vecinătăți cu funcțiuni industriale, acestea din urmă regăsindu-se în partea sud-vestică a zonei studiate.

Folosința actuală a terenului este curți-construcții.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la bază documentații și acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- P.U.G. Municipiul Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 35/06.11.2019 eliberat de Primaria Mun. Arad;
- Certificat de urbanism nr. 1999/07.10.2019, eliberat de către Primaria Mun. Arad.

Prevederile P.U.G. Arad pentru U.T.R. nr. 24 sunt:

- Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială – locuire;
- Funcțiunea complementară admisă zonei: spații comerciale și prestări servicii;
- P.O.T. maxim: 40,00 %, H max.=P+2

A fost demarat un P.U.Z., pentru terenurile identificate prin C.F. nr. 352727, 302559, 302553, 347481, 347479 Arad, situate în Mun. Arad, str. I.Campineanu, nr. 62,64,66,68. Terenurile se află în proprietatea S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L., SAGI ANA MARGARETA și MARES GIZELA. Pentru acest P.U.Z. a fost obținut un Aviz de Oportunitate nr. 29/26.08.2019.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei:**

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă preponderent rezidențială, având ca vecinătăți și funcțiuni industriale ( în partea vestică a amplasamentului ). Funcțiunea complementară admisă zonei: spații comerciale și prestări servicii.

Investiția privată propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se află într-o zonă preponderent rezidențială, cu construcții de locuințe individuale, aflate în imediată vecinătate a amplasamentului. Această investiție continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de locuire .

Construcțiile nou propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+3E, acestea integrându-se în ansamblul urban.

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 352727 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 64, există o construcție în curs de execuție cu destinația de locuințe colective, cu un regim de înălțime P+2E, care încorporează 6 apartamente, cu o suprafață construită de 315,13 mp, respectiv o suprafață desfasurată de 945,39 mp. Acest teren se află în proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. Inclusiv pentru această construcție se dorește transferarea noilor

reglementari si indicatori urbanistici propusi prin prezentul P.U.Z. Se propune ca acest imobil sa poata fi completat cu nivele pana la regimul de inaltime maxim admis prin prezenta documentatie.

Pe parcela identificata prin C.F. nr. 302559 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 66, nu exista constructii. Acest teren se afla in proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L., avand destinatia de zona rezidentiala.

Pe parcela identificata prin C.F. nr. 302553 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 68, exista o constructie pentru organizare de santier, aferenta lucrarilor de executie pentru imobil de pe strada Ion Campineanu, nr. 64 (locuinta colectiva in curs de executie). Odata cu finalizarea lucrarilor de executie pentru imobilul de la nr. 64, aceasta organizare de santier va fi dezafectata. Acest teren se afla in proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

Un avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Arad, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate, din care se poate realiza accesul in incinta (str. Ion Campineanu).

## **2.2 Incadrarea in localitate:**

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, in partea de nord-vest a municipiului Arad, in U.T.R. nr. 24, conform P.U.G. Municipiul Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Ion Campineanu, prin intermediul unui drum asfaltat aflat la vest de terenurile studiate. Frontul stradal aferent incintei studiate, compuse din cele 3 C.F.-uri, este de 42,98 m.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – terenuri proprietate privata;

Est – terenuri proprietate privata;

Sud – terenuri proprietate privata;

Vest – strada Ion Campineanu.

## **2.3 Elemente ale cadrului natural:**

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 105,84 NMN (sud) și 106,38 NMN (est).

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

Accesul auto si pietonal in incinta studiata se realizeaza din strada Ion Campineanu, prin intermediul unui drum asfaltat aflat la vest de terenul studiat.

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

## **2.4 Circulatia:**

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Campineanu, de pe latura vestica a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentatie se propune tratarea unitara a incintei studiate, prin realizarea a doua accese carosabile, cu latimea de minim 4,00 m, una functionand ca intrare, iar cealalta ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar, conform plansa *Reglementari urbanistice*.

In interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile si parcare pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vestica a incintei propuse spre reglementare.

Se vor amenaja locuri de parcare in interiorul incintei: minim 1 loc/apartament. Pentru intreaga incinta se estimeaza un numar de 53 apartamente, respectiv 53 locuri de parcare estimate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor:**

In zona studiata, terenurile au folosinta curti constructii.

În vecinătatea amplasamentului, conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se afla într-o zonă preponderent rezidențială, având ca vecinătăți și funcțiuni industriale ( în partea vestică a amplasamentului ).

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 352727 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 64, există o construcție în curs de execuție cu destinația de locuințe colective, cu un regim de înălțime P+2E, care încorporează 6 apartamente, cu o suprafață construită de 315,13 mp, respectiv o suprafață desfasurată de 945,39 mp. Acest teren se afla în proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L. Inclusiv pentru această construcție se dorește transferarea noilor reglementări și indicatori urbanistici propuși prin prezentul P.U.Z. Se propune ca acest imobil să poată fi completat cu nivele până la regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație.

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 302559 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 66, nu există construcții. Acest teren se afla în proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L., având destinația de zonă rezidențială.

Pe parcela identificată prin C.F. nr. 302553 Arad, str. Ion Campineanu, nr. 68, există o construcție pentru organizarea de șantier, aferentă lucrărilor de execuție pentru imobilul de pe strada Ion Campineanu, nr. 64 (locuința colectivă în curs de execuție). Odată cu finalizarea lucrărilor de execuție pentru imobilul de la nr. 64, această organizare de șantier va fi dezafectată. Acest teren se afla în proprietatea lui S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.

În zonă – pe strada Ion Campineanu, există rețele de transport energie electrică aeriană, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze.

#### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:**

- **a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismică privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund:  $a_g = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.**
- **b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 5,8km față de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiată nu este inundabilă.**
- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. – ului cât și împrejurimile acestuia.**

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

#### **Existența unor riscuri tehnologice:**

**În zona studiată nu există obiective ce prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.**

### **2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate în analiza critică a situației existente:**

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Ținând cont de propunerea urbanistică, accesul carosabil și pietonal din strada Ion Campineanu în incinta reglementată se va amenaja, prin realizarea a două racorduri aferente accesului la parcarile propuse, necesare imobilelor de locuințe colective.
- Terenul studiat nu este racordat sau bransat la rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică sau gaze naturale. Aceste utilități se afla în prezent pe strada Ion Campineanu.

## **2.7. Echiparea edilitara:**

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Ion Campineanu, în funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

### **2.7.2. Canalizare menajeră**

Incinta se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, aflată pe strada Ion Campineanu, în funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

### **2.7.3. Canalizare pluvială**

Apele pluviale vor fi colectate și deversate în rețeaua existentă strădala, de pe strada Ion Campineanu.

### **2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada Ion Campineanu; aceasta urmând a fi extinsă până la incinta, în funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a DelGaz.

Incalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual/spațiu tehnic.

### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua strădala existentă în zona, pe strada Ion Campineanu, și dacă va fi cazul printr-un post de transformare nou amplasat în incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasate pe pereții imobilelor.

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.

Racordarea proprietății la energie electrică se va face în funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a E-nel Distribuție.

### **2.7.6. Gospodarirea comunala:**

Deseurile menajere produse în imobil vor fi depozitate în europubele amplasate pe o platformă gospodărească împrejmuită, în incinta, de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

## **2.8. Probleme de mediu:**

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. 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, de pe strada Ion Campineanu. Apele pluviale pot fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială.

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

## **2.9. Opțiuni ale populației:**

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zona a imobilelor propuse cu destinația de locuințe. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenul se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă cu destinație rezidențială – clădiri de tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, având în cea mai mare parte locuințe unifamiliale, dar și vecinătăți cu funcțiuni industriale, acestea din urmă regăsindu-se în partea sud-vestică a zonei studiate.

S-a parcurs etapa I din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost depuse sesizări în scris.

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

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Nu au fost finalizate și aprobate alte documentații de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

**Ridicarea topografică:** În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă și în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

**Elemente de tema:** Tema de proiectare solicită amenajarea unei incinte cu destinația locuire, care să cuprindă imobilele propriu-zise, zone verzi, zone carosabile și platforme de parcare, dotări tehnico-edilitare.

Funcțiunea propusă este cea de locuire colectivă, funcțiune predominantă în zonă.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiul Arad:**

Terenurile studiate sunt situate în intravilan, în partea de nord-vest a municipiului Arad, în U.T.R. nr. 24, zonă preponderent rezidențială, având ca vecinătăți și funcțiuni industriale (în partea vestică a amplasamentului). Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Ion Campineanu, de pe latura vestică a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto și pietonal pe proprietate se realizează individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentație se propune tratarea unitară a incintei studiate, prin realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de minim 4,00 m, una functionând ca intrare, iar cealaltă ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incintă fiind în sistem inelar, conform planșei *Reglementari urbanistice*.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenurile se află în U.T.R. nr. 24, într-o zonă cu destinație rezidențială – clădiri tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, având în cea mai mare parte locuințe unifamiliale, dar și vecinătăți cu funcțiuni industriale, acestea din urmă regăsindu-se în partea sud-vestică a zonei studiate.

Prevederile P.U.G. Arad pentru U.T.R. nr. 24 sunt:

- Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială – locuire;
- Funcțiunea complementară admisă zonei: spații comerciale și prestări servicii;
- P.O.T. maxim: 40,00 %, H max.=P+2

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

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este relativ plan.

Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada Ion Campineanu.

Înălțimea maximă a celor mai înalte construcții învecinate este de 7,00 m, respectiv 113,35 NMN.

Se propune un regim de înălțime a imobilelor propuse de maxim P+3E, înălțime maximă la streasina de 12,50 m, respectiv înălțime maximă de 14,00 m. Cota terenului sistematizat va fi maxim 106,35 NMN. Înălțimea maximă la streasina a construcției propuse va fi de 118,85 NMN. Înălțimea maximă a construcției propuse va fi de 120,35 NMN. Totodată, aceasta va ține cont de condițiile avizului de la Autoritatea Aeronautică Civilă.

Perimetrul de construibilitate propus este reprezentat în planșa *REGLEMENTARI URBANISTICE*, acesta fiind înscris într-un dreptunghi cu laturile de 33,00 m x 52,50 m.

Retragerile obligatorii impuse prin prezenta documentație sunt:



- Vest: corpurile de cladire propuse la limita vistica a proprietatii ( frontul stradal) se vor alinia la constructia existenta aflata pe amplasament, si anume 3,40 m;
- Nord: 5,00 m;
- Sud: retragerile minime obligatorii se vor raporta la cladirea existenta aflata pe amplasament, respectiv min. 3,80 m;
- Est: minim 20,00 m.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

### **3.4. Modernizarea circulatiei:**

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ion Campineanu, de pe latura vistica a amplasamentului studiat. Actualmente, accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza individual pe fiecare din parcelele studiate. Prin prezenta documentatie se propune tratarea unitara a incintei studiate, prin realizarea a doua accese carosabile, cu latimea de minim 4,00 m, una functionand ca intrare, iar cealalta ca iesire de pe proprietate, circulatia auto in incinta fiind in sistem inelar, conform plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

In interiorul incintei propuse spre reglementare se propun platforme carosabile si parcarri pentru autoturisme. Platformele carosabile se vor accesa de pe latura vistica a incintei propuse spre reglementare.

Se vor amenaja locuri de parcare in interiorul incintei: minim 1 loc/apartament. Pentru intreaga incinta se estimeaza un numar de 53 apartamente, respectiv 53 locuri de parcare estimate.

### **Execuția lucrărilor:**

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori ornamentali.

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

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unor cladiri P+3E, destinate locuirii colective, cu amenajarile aferente, conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi: imobile locuinte colective P+3E
- b) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- c) Sistemalizare verticala a terenului
- d) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- e) Amenajare zone verzi
- f) Amenajare spatii de agrement-loc de joaca
- g) Acces carosabil in incinta

**Zona studiată** are suprafața de **11.550 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Ion Campineanu în incinta reglementată si realizarea a doua racorduri aferente accesului la parcarile propuse, necesare imobilelor de locuire colective.

Totodata se doreste bransarea/racordarea terenului la utilitatile existente pe strada Ion Campineanu., in fata proprietatii.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **3.136 mp** și reprezintă terenurile identificate prin următoarele carti funciare:

- C.F. nr. 352727 Arad, S=993 mp; - aferent nr. 64;
- C.F. nr. 302559 Arad, S=1070 mp; - aferent nr. 66;
- C.F. nr. 302553 Arad, S=1073 mp; - aferent nr. 68.

Intervențiile urbanistice în zona propusă spre reglementare se referă la realizarea unei zone de locuințe colective. Se propune construirea a două imobile de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, având regim de înălțime maxim P+3E, înălțimea maximă la streasina +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m. Totodată, se propune ca imobilul existent pe amplasament, în curs de execuție, cu funcțiunea de locuințe colective, având regim de înălțime P+2E, care acomodează la acest moment 6 apartamente, să preia reglementările și indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ, și anume posibilitatea completării construcției existente cu nivele până la regimul de înălțime maxim admis de P+3, înălțime maximă la streasina +12,50 m, respectiv înălțime maximă +14,00 m și posibilitatea realizării a mai mult de 6 apartamente în imobil.

În întreaga incintă se propune realizarea a aproximativ 53 de apartamente, apartamente cu 1 cameră, 2 camere și 3 camere, destinate în principal persoanelor care lucrează în zona industrială din imediată vecinătate. Construcția existentă pe amplasament, va prelua de asemenea indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație, putându-se completa regimul de înălțime până la cel propus de P+3, inclusiv reapașmentarea apartamentelor existente la acest moment, rezultând un număr mai mare de 6 apartamente în imobil.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de locuire, cu amenajările aferente: parcuri, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitară, spații verzi amenajate, spații de agrement-loc de joacă.

Construcții propuse:

**A. Imobile locuințe colective P+3E**

Sc = 935,0 mp

Sd = 3.763,0 mp

Clădirile propuse vor avea destinația locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente fiecare, cu un număr de aproximativ 53 de apartamente de 1,2 sau 3 camere.

Totodată se propune ca imobilul existent pe amplasament, în curs de execuție, având destinația de locuințe colective/condominiu, care acomodează momentan 6 apartamente, să preia reglementările urbanistice aferente întregii incinte, cu posibilitatea de completare a regimului de înălțime până la P+3E, înălțime maximă la streasina de +12,50 m, înălțime maximă +14,00 m, posibilitatea reapașmentării imobilului în scopul realizării a unui număr mai mare de 6 apartamente pe imobil.

Se propune un regim de înălțime a imobilelor propuse de P+3E, înălțime maximă la streasina +12,50m, iar înălțimea totală maximă de +14,00 m.

Se va ține cont că distanța dintre construcțiile independente propuse pe amplasament să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea celei mai înalte construcții. Este permisă realizarea de construcții pe amplasament, amplasate la o distanță mai mică de 6,00 m una față de cealaltă, doar în cazul în care fațadele construcțiilor sunt calcane sau au ferestre aferente încăperilor secundare ale construcției, de tip grupuri sanitare, băi, spații depozitare, holuri, **și în plus, cu condiția ca aceste corpuri de clădire să fie cuplate între ele sau să aibă un corp de legătură.**

Perimetrul de construibilitate propus este reprezentat în planșa *REGLEMENTARI URBANISTICE*, acesta fiind înscris într-un dreptunghi cu laturile de 33,00 m x 52,50 m.

Construcția va avea structura de rezistență realizată din cadre de beton armat, cu închideri exterioare din zidărie BCA sau caramida cu goluri verticale. Aceasta va avea gradul de rezistență la foc I-II.



## B. Parcari

Locurile de parcare necesare functiunii propuse vor fi amenajate pe proprietate.

Numarul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 53 locuri. Fiecarui apartament ii va reveni cate un loc de parcare amenajat pe proprietate.

## C. Platforma carosabila

Accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza din strada Ion Campineanu, de pe latura vestica a proprietatii. Se propune realizarea unui acces auto pe proprietate, respectiv o iesire de pe proprietate, conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*, cu o latime de minim 4,00 m fiecare. Circulatia in incinta se va realiza in sistem inelar. Totodata, accesul pana la amplasament, respectiv pana la obiectivul propus, a autospeciialelor de interventie in caz de incendiu se poate realiza din strada Ion Campineanu.

## D. Platforma menajera

Deseurile menajere produse in imobile vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma gospodareasca imprejmuita, in incintă, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

**Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.**

**Pe amplasament se va realiza o platforma menajera, amplasata in imediata apropiere a parcajelor. Platforma menajera propusa va fi prevazuta cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.**

**Intre aceasta platforma menajera si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.**

## E. Spatii verzi si spatii agrement-loc de joaca pentru copii

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar de maxim 100 persoane. Rezulta 100 persoane x 2 mp = 200 mp zona verde.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect este de 482 mp, reprezentind 15,37% din totalul suprafetei terenului. Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala si include si locul de joaca pentru copii, amplasat conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Toate elementele de joaca pentru copii vor fi achizitionate doar cu certificate de calitate si siguranta in exploatare, in conformitate cu standardele Europene EN 1176 – partea 1-7, care cuprind regulile si cerintele de siguranta generale si metodele de testare, privind leaganele, toboganele, traseele de cabluri, balansoarele, precum si aspectele privind instalarea, inspectia, intretinerea si exploatarea acestora.

Deasemenea echipamentele precum si lucrarile de amenajare a parcului de joaca trebuie sa respecte cerintele de siguranta prevazute in HG 1102 / 2002, precum prescriptiile tehnice ale PT R 19 / 2002.

Structura de rezistenta a elementelor componente a echipamentelor trebuie sa permita accesul mai multor copii simultan si sa nu existe zone de gatuire care sa pună in pericol siguranta si integritatea corporala a copiilor, sa reziste conditiilor de solicitare cele mai defavorabile.

Toate echipamentele de joacă se vor fixa în mod rigid de fundațiile din beton, prin sudura sau cu suruburi. Suprafețele de siguranță amortizoare, din dreptul elementelor de joc trebuie să respecte prevederile SR EN 1177 / 2008 Amenajarea zonei generale și de protecție elemente precum și fundațiile necesare fixării și susținerii sistemului de cuburi și elemente de legătură cad în sarcina beneficiarului.

Spatiul de joacă va fi obligatoriu va fi acoperit cu dale cauciucate ( unde este necesar ) pentru evitarea accidentării copiilor.

### BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATA 11.550 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXISTENT	8.601,00	74,46	5.465,00	47,31
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUS	-	-	935,00	8,09
3	CONSTRUCTII SI AMENAJARI TEHNICO EDILITARE - PROPUS	-	-	20,00	0,18
4	CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE	755,00	6,54	919,00	7,95
5	ZONE PIETONALE - TROTUARE	149,00	1,30	135,00	1,18
6	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE - propus	-	-	1.078,00	9,34
7	ZONE VERZI DE ALINIAMENT - existent	2.045,00	17,70	1.895,00	16,40
8	ZONE VERZI AMENAJATE si LOC DE JOACA - propus	-	-	482,00	4,17
9	PARCAJE INIERBATE	-	-	621,00	5,38
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>11.550,00</b>	<b>100</b>	<b>11.550,00</b>	<b>100</b>

### BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 3.136 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXISTENT	3.136	100	-	-
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROPUS	-	-	935	29,81
3	CONSTRUCTII SI AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE - PROPUS	-	-	20	0,64
4	PLATFORME CAROSABILE, PIETONALE - PROPUS	-	-	1.078	34,38
5	SPATII VERZI AMENAJATE SI LOC DE JOACA	-	-	482	15,37
6	PARCAJE INIERBATE	-	-	621	19,80
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3.136</b>	<b>100</b>	<b>3.136</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	30,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conf. extraselor:	

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- CF nr. 352727 Arad, S = 993 mp – S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.</li> <li>- CF nr. 302559 Arad, S =1070 mp – S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.</li> <li>- CF nr. 302553 Arad, S =1073 mp – S.C. HCM ANTISTATIC S.R.L.</li> </ul> |
|--|--|---|

### **3.5.1. Sistematzare verticala:**

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 105,48 NMN (est) și 106,38 NMN (vest). Cota ± 0,00 este prevăzută la +106,80 NMN, iar CTS la 106,35 NMN.

În interiorul parcelei se propune o platforma carosabila si parcare pentru autoturisme. Locurile de parcare necesare functiunii propuse vor fi amenajate pe proprietate, pe limita de est, respectiv in zona centrala a incintei.

Se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament . Pentru intreaga incinta se estimeaza un numar de 53 apartamente, respectiv 53 locuri de parcare estimate.

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

Se propun realizarea unor constructii cu regim de inaltime P+3E si o inaltime maxima la streasina de 12,50 m, respectiv o inaltime maxima de +14,00 m . În zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului, se afla constructii cu un regim de inaltime P+1. Constructiile propuse vor avea o forma dreptunghiulara, încadrându-se în perimetrul constructibil având dimensiunile maxime de 33,00 m latime și 52,50 m lungime. Se va ține cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse este spre est și vest.

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

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

Zona de constructibilitate propusă va fi amplasată fata de limitele terenului la:

- Nord: min.5,00 m
- Sud: min. 3,80 m
- Est: min. 20,00 m
- Vest: min. 3,40 m

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

Regimul de înălțime maxim propus la streasina pentru construcțiile propuse este P+3E, cu înălțimea maximă la streasina de **12,50 m** față de cota ± 0,00, respectiv o inaltime maxima de +14,00 m.

Cota terenului sistematizat si a parterului va fi maxim 106,35 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse la streasina in cote NMN va fi **118,85 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. maxim 30,00 %
- C.U.T. maxim 1,20

Prin solutia de arhitectura prefigurată inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda încadrarea constructiilor într-un P.O.T. de maxim 30,00%.

### **3.5.6. Plantatii:**

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament, conform HG 525/1996, si anume:

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilul propus se estimeaza un numar de 100 persoane. Rezulta 100 persoane x 2 mp = 200 mp zona verde.

Zona verde amenajata propusa prin prezentul proiect este de 482 mp, adica 15,37% din totalul suprafetei terenului. Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala si include si locul de joaca pentru copii, amplasat conform plansei *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Parcagele inierbate propuse prin prezentul proiect au o suprafata de 621 mp, reprezentand 19,80% din totalul suprafetei terenului.

## **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

### **3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Ion Campineanu, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă din polietilenă DN 63mm care va prelua necesarul de apă din aducțiunea de pe strada Ion Campineanu.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate se va realiza printr-o conductă de distribuție din polietilenă PE-ID DN 63mm montată subteran pe marginea drumului de acces către parcele, în zona frontului stradal, în zona carosabilă.

Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

### 3.6.2. Canalizare menajeră

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, aflat pe strada Ion Campineanu, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Pentru racordul la canalizarea stradala se propune montarea unei conducte din PVC-KG D.200.

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.

În limita de proprietate a imobilului, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

### 3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădire, considerată apa pluvială conventional curată.

Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua existentă stradala, de pe strada Ion Campineanu. Se va realiza extinderea rețelei de canalizare pluviale până la cea existentă în zona învecinată, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

### 3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada Ion Campineanu, această urmand a fi extinsă până la incinta, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a DelGaz.

### 3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În apropierea zonei studiate există linie electrică de înaltă tensiune.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune a se face de la rețeaua de distribuție de energie electrică aeriană, prin intermediul unui post de transformare ce va fi montat pe pământ în zona mediană a parcelei studiate.

Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată la limita de proprietate studiate.

Pentru imobilul nou proiectat va fi nevoie de o putere instalata de aproximativ 480kW. Aceasta se va alimenta cu energie electrica de la postul de transformare prevazut.

Alimentarea caselor cu energie electrică, se va face cu cabluri tip CYAbY pozat îngropat în șanț și în tuburi de protecție din PVC tip greu la subtraversări de căi de acces.

Cablurilor vor fi pozate in profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distributie SA, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

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.

#### **3.6.6. Gospodarie comunală:**

Deseurile menajere produse in imobil vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma gospodareasca imprejmuita, in incintă, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

**Pe amplasament se va realiza o platforma menajera, amplasata in imediata apropiere a parcajelor. Platforma menajera propusa va fi prevazuta cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.**

**Intre aceasta platforma menajera si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.**

#### **3.6.7. Transport in comun, parcaje:**

Conform HG 525/1996, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament.

Se estimeaza un numar de aproximativ 53 de locuri de parcare pentru intreaga incinta.

In zona nu exista transport in comun.

#### **3.7. Protectia mediului:**

Funcțiunea propusa prin PUZ – locuire colectiva – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe o platforma gospodareasca betonata, cu racord la apa si imprejmuire.

- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la canalizarea pluviala de pe strada Ion Campineanu.

- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

### **Modul de integrare a investitiei in zona:**

Funcțiunea propusă se integrează în zona fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se află într-o zonă preponderent rezidențială, cu construcții de locuințe unifamiliale/individuale aflate în imediată vecinătate a amplasamentului, dar și cu vecinătăți cu funcțiuni industriale, la limita vestică a amplasamentului.

Construcțiile nou propuse se vor integra în ansamblul zonei propuse spre reglementare, ținând cont de faptul că acestea urmează modelul de locuire colectivă în curs de execuție, dezvoltând o zonă nouă de locuire.

Construcțiile nou propuse vor depăși regimul de înălțime existent în dreapta și stânga amplasamentului ( P+1E ) cu maxim 2 nivele, acestea integrându-se în ansamblul urban. De cealaltă parte a străzii Ion Campineanu se află zona industrială Vest a Municipiului Arad, cu construcții de tip hale, cu destinația dominantă de industrie nepoluantă și depozitare.

Realizarea unei zone de locuințe colective în imediată vecinătate a zonei industriale, facilitează cazarea unui număr mare de persoane ce lucrează în imediată apropiere.

Un alt avantaj îl reprezintă infrastructura rutieră existentă în zonă. Amplasamentul studiat se află în imediată vecinătate a zonei industriale Vest a Municipiului Arad, într-o zonă cu drumuri carosabile asfaltate, din care se poate realiza accesul în incintă ( str. Ion Campineanu ).

### **3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:**

În ceea ce privește realizarea accesului în incintă reglementată, se propune realizarea a două accese carosabile, cu lățimea de 4,00 m, unul funcționând ca intrare, iar celălalt ca ieșire de pe proprietate, circulația auto în incintă fiind în sistem inelar.

În ceea ce privește asigurarea utilitatilor, acestea vor fi extinse din strada Ion Campineanu până la amplasamentul reglementat.

### **3.9. Obiective de utilitate publică:**

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

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

În zona studiată există următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publică de interes local aflate în proprietatea Municipiului Arad, respectiv a Statului Român – drumuri, alei, spații verzi, trotuare
- terenuri proprietate privată aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice – parcele private de teren cu construcții-locuințe colective și case individuale, anexe și garaje.

#### **3.9.2. Circulația terenurilor:**

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

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

### **4.1. Înscriserea 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. Municipiului Arad.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenul se află în U.T.R nr. 24, într-o zonă preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile P.U.G. Municipiul Arad, propunând funcțiunea dominantă **locuire** și funcțiuni complementare **platforme carosabile, drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje și zone verzi.**

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

- Realizarea racordului între platforma carosabilă ce va fi realizată pe proprietate și drumul asfaltat existent pe strada Ion Campineanu, aflat pe domeniul public al municipiului Arad.



- Realizarea echipării cu utilități a incintei și anume: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, racord la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, prin extinderea rețelelor existente pe strada Ion Campineanu până pe amplasament.
- Realizarea imobilelor de locuințe colective propuse prin prezenta lucrare, cu amenajările aferente.

#### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

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

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.

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 H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea bransamentelor la rețele tehnico-edilitare.

**Intocmit,**

**arh. stag. BARBATEI IOANA**

**Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI      RUR–B,C,D,E,F,G**

