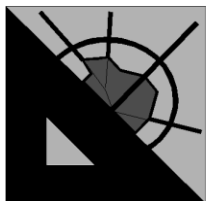


# **P.U.Z. Cădire cu funcțiuni mixte în regim de înălțime P+2E**

- **Mun. Arad, Calea VICTORIEI, nr. 16, nr. cad. 319500**
- **Beneficiar: ALATEALI SAAED**



**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

**FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE PROIECT: **CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim  
de inaltime P+2E  
Mun. Arad, Calea VICTORIEI, nr. 16,  
nr. cad. 319500**

BENEFICIAR: **ALATEALI SAAED**

FAZA: **P.U.Z.**  
PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

# FISA DE RESPONSABILITATI

## 1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI :

Director : arh. Elvira Serban  
Sef proiect: arh. Elvira Serban

## 2 COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism si amenajarea teritoriului arh. Elvira Serban

Instalatii : ing. Ionut Nicoras

**TEHNOREDACTARE :** arh. Elvira Serban

Intocmit  
Arh. Serban E.

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

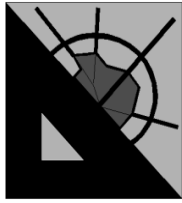
#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Foaie de gardă
2. Fisa de responsabilități
3. Borderou
4. Aviz de oportunitate nr. 32/ 01.10.2019
5. Certificat de urbanism nr. 1506/ 31.07.2019
6. Extras CF nr. 319500 Arad
7. Memoriu general

#### **PIESE DESENATE**

- |  |    |
|--|----|
| 1. Incadrare in zona                     | 01 |
| 2. Situatia existenta                    | 02 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | 03 |
| 4. Reglementari echipare edilitară       | 04 |
| 5. Proprietatea supra terenurilor        | 05 |

Intocmit:  
Arh. Serban Elvira



# **PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

DENUMIRE PROIECT: **CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E**  
**Mun. Arad, Calea VICTORIEI, nr. 16,**  
**nr. cad. 319500**

BENEFICIAR: **ALATEALI SAAED**

FAZA: **P.U.Z.**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

### 1.2. Obiectul P.U.Z

Amplasamentul studiat se află nord-vest a municipiului Arad, la limita zonei centrale, identificat prin C.F. nr. 319.500 - Arad (vezi planșa 01 – plan de situație).

Prin tema de proiectare, beneficiarul a cerut realizarea unei “**CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E**”.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de construire în incinta creată prin documentația P.U.Z. pentru modificarea indicatorilor urbanistici existenți, în vederea aprobării de către Consiliul Local.

Terenul propus spre studiu este situat în UTR nr. 6 a municipiului Arad, la limita zonei centrale, fiind delimitat:

- la V, de Calea VICTORIEI, alaturat stanga la nr. 18 cladire S+P+E+M, la nr. 20 cladire S+P+2E.

- la SE de str. Simion Barnutiu;

- la N de zona de locuinte.

Suprafața totală a terenului este de 617 mp, format dintr-o singura parcela, proprietatea beneficiarului, conform extras C.F. nr. 319.500 - Arad cu folosinta actuala de teren cu constructii.

Pe amplasament se afla o cladire (C1) in regim de inaltime subsol partial si parter, cu functiunea de locuire.

Obiectivul în cauză nu va conduce, în ceea ce privește relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc., la restricții sau interdicții.

### 1.3. Surse documentare

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000, elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului "Urban Proiect" - București;
- Legea nr. 350/2001 – Amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. nr. 502/2018, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Arad;
- ridicarea topometrică executată de P.F. "RUS Cristinel" - Arad și vizata de Oiciul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Certificatul de Urbanism nr. 1506 din 31.07.2019, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- referat geotehnic nr. 336/2018, întocmit de S.C. "CARA" S.R.L., cu sediul în mun. Timișoara, str. Filaret Barbu, nr. 2, executat pe amplasament.
- Aviz de oportunitate nr. 32/ 01.10.2019

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției în municipiu Arad și a poziției față de principalele căi de acces, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una favorabilă pentru tema propusă de beneficiar.

În urma studiilor de piață efectuate de către proprietari, aceștia au ajuns la concluzia necesității realizării unei investiții având obiectul prezentului P.U.Z.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul propus spre studiu este situat în partea de nord-vest a municipiului Arad, la limita zonei centrale, fiind delimitat:

- la V, de Calea VICTORIEI;
- la SE de str. Simion Barnutiu;
- la N de zona de locuințe.

Accesul în incintă se face pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **2.3.1. Relieful**

Zona aflată în studiu, face parte din Câmpia Aradului, având o suprafață tubulară joasă cu altitudini oscilând în jurul valorii de 108 m, față de nivelul Mării Negre, specifică zonelor de divagare.

#### **2.3.2. Rețeaua hidrografică**

Zona studiată este situată în bazinul hidrografic al râului Mureș Inferior, în Câmpia Panonică, într-un sector cu specific zonelor aluvionare de șes.

#### **2.3.3. Vegetație**

Peisajul regiunii în care se află amplasat perimetrul de studiu al prezentului P.U.Z. este moderat antropizat, alternând ecosisteme forestiere de foioase cu ecosisteme de pajiște puternic modificate.

#### **2.3.4. Clima**

Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul municipiului și județului Arad a unui climat temperat continental moderat cu influențe oceanice. Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 °C, cu abateri maxime de 2 °C în plus sau în minus de la un an la altul.

Din punct de vedere al precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii de 577 mm în zonă.

Furtuni puternice, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (45 l/mp) sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Vitezele medii anuale variază între 2,6 și 4,3 m/s.

Topoclimatul regiunii Câmpiei de Vest a Aradului se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui (2100 h/an), cea mai mare cantitate de radiație globală (115 Kcal/cmp).

Umezeala medie a aerului este în ianuarie de 88 %, iar în iulie sub 64 %.

Înghețul timpuriu se produce la finele lunii octombrie; intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

### **2.3.5. Condiții geotehnice**

#### **Date geomorfologice**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se situează în Câmpia de Vest, iar sub aspect topografic, terenul se prezintă plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

#### **Geologic**

Cuaternarul în zonă este alcătuit din depozite sedimentare lacustre și fluviatile (aluvionare, gravitationale și cu geneza mixta), reprezentate de nisipuri și pietrișuri ce alternează cu pământuri argilo-prăfoase și prafuri argiloase, care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în aceasta regiune, terenurile de fundare.

#### **Nivelul freatic**

Apa subterană (NH) a fost interceptată la adâncimea de 2,20 m sub C.T.N., cu posibilități de urcare în perioadele cu precipitații abundente.

Conform macrozonării seismice după Normativul P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona de calcul cu coeficienții  $a_g = 0,20g$  (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectarea antisismică) și  $T_c = 0,7$  s (perioada de control a spectrului de răspuns).

Adâncimea de îngheț-dezghet, conform STAS 6054/77, este de 0,70 m.

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare pentru stratul de nisip mare și mijlociu maroniu, începând cu adâncimea de 0,70 m, strat recomandat pentru fundare, stabilită conform STAS 3300/1/85, este:  $P_{conv.} = 270$  kPa, valabilă pentru adâncimea de fundare  $D_f = 2,00$  m și lățimea tălpii  $B = 1,00$  m. Pentru alte valori ale lui  $D_f$  și  $B$ , valoarea  $P_{conv.}$  se va corecta prin calcul conform STAS 3300/2/85.

### **2.3.6. Riscuri naturale**

Zona nu este supusă la alunecări de teren și nu este inundabilă.

Zona studiată se încadrează conform L575/2001 - Zone de potențiale riscuri naturale după cum urmează:

- cutremure de pământ - zonă de intensitate seismică (exprimată în grade MSK) VII cu perioadă medie de revenire 50 ani;
- inundații – zonă neafectată de inundații;
- alunecări de teren – potențial de producere a alunecărilor scăzut cu probabilitate de alunecare practic zero.

## **2.4. Circulația**

### **2.4.1. Circulația rutieră**

Accesul în incinta se face pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată are ca funcțiune dominantă locuirea.

Pe amplasament se afla o clădire (C1) în regim de înălțime subsol parțial și parter, cu funcțiunea de locuire; în imediata apropiere fondul construit este constituit din locuințe cu funcțiuni complementare (locuințe cu dotări aferente, spații comerciale și prestări servicii).

## **2.6. Echiparea tehnico-edilitară**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă și canalizare menajeră**

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de apă-canal.

### **2.6.2. Canalizare pluvială**

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de canalizare pluvială.

### **2.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de alimentare cu energie electrică.

### **2.6.4. Alimentarea cu energie termică**

În zona studiată și în cea din apropiere există distribuitori de energie termică produsă centralizat dar cladirea existenta nu este racordata la rețeaua municipală.

### **2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de alimentare gaz.

### **2.6.6. Telecomunicații**

În zonă există rețea la care se pot racorda, la nevoie, viitoarele obiective.

## **2.7. Probleme de mediu**

### **2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit**

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită:

-eventualelor depozitari accidentale de gunoi, neautorizate.

### **2.7.3. Căi de comunicații**

Circulația rutieră adiacentă amplasamentului în studiu se realizează prin Calea VICTORIEI sau prin strada Simion Barnutiu.

Accesul în incintă se face pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

### **2.7.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic**

În zona studiată, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Considerăm că terenul studiat are un bun potențial de dezvoltare pentru Municipiul Arad, datorită accesibilității investiționale. Activitatea propusă de beneficiari are și o importantă utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă

## **2.9. Riscuri naturale**

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VI. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unități administrative teritoriale afectate de inundații la poziția 76 este menționat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din această cauză eficiența măsurilor de protecție antisismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere al intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antisismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.



Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și a echipării edilitare.

Cutremure de pământ

Avarii la structurile de rezistență : mișcarea produce panică și îngreunează deplasarea oamenilor ; pagubele sunt neînsemnate în cazul clădirilor executate conform normelor iar construcțiile slab executate suferă avarii considerabile; mișcarea se simte și din automobile.

Inundații

Nu este cazul

Alunecări de teren

Nu este cazul.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502/2018, terenul face parte dintr-o zonă cu funcțiunea de zone de locuințe cu subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6c cu funcțiunea dominantă a zonei de locuire cu dotări aferente și funcțiune complementară admisă ale zonei de spații comerciale și prestări servicii.

Pentru realizarea prezentei documentații s-a efectuat o ridicare topometrică pentru un plan topografic analogic și digital, de către P.F. Rus Cristinel—expert tehnic, prin care s-au indicat limitele imobilului, caile de acces din zona amplasamentului și utilitățile supraterane.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul este optim atât în ce privește natura terenului de fundare cât și a condițiilor hidrogeologice; din punct de vedere topografic, terenul se prezintă plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

P.U.G.-ul aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502/2018, cuprinde reglementări specifice pentru zona studiată amplasată în intravilanul localității, acestea referindu-se la: utilizările funcționale admise, utilizările admise cu condiționari, utilizările interzise, condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, circulației și accese, condiții de echipare edilitară, posibilități maxime de utilizare a terenului.

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

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect. Pe amplasamentul propus există posibilități de construire, ținând cont de condițiile de fundare a terenului și de adaptare a activităților la condițiile de climă.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; există acces auto și pietonal în perimetru, pentru realizarea activităților zilnice. În incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate sau pavate.

- Accesul în incintă:

Accesul în incintă se va face prin pastrarea celui existent, pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

- Sistematizarea verticală:

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă. Pantele transversale și longitudinale ale platformelor vor fi executate astfel încât să conducă apele de suprafață spre rigolele de colectare prevăzute.

#### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

**3.5.1. Principalele funcțiuni propuse ale zonei** care să permită enunțarea reglementărilor, precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute în regulamentul sunt:

a. Funcțiunea dominantă - funcțiunea de zone de locuințe;

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- zonă prestări servicii;

- activitati comerciale.

Scopul principal al studiului îl reprezintă stabilirea condițiilor pentru modificarea indicatorilor urbanistici maxim existenți prin:

- utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;  
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei funcționări adecvate a obiectivelor propuse;

- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

În acest sens intervențiile urbanistice pe amplasament se refera la:

- realizarea unor constructii cu specific mixt: comercial si de locuire;  
- asigurarea in incinta a platformelor carosabile si a parcajelor;  
- asigurarea de spații verzi amenajate;  
- echiparea tehnico-edilitară  
- modul de utilizare al terenului și relația cu vecinătățile.

### **3.5.2. Stabilirea destinației și ocupării terenului**

În incinta studiată a fost propusa construirea unei cladiri avand la parter un spatiu comercial prevazut cu un garaj auto (cu 2 locuri de parcare) si cu cate un apartament pe fiecare din cele doua etaje.

Numarul locurilor de parcare propuse:

- 1 loc de parcare pentru spatiu comercial  
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament

#### **a. Ocuparea terenului admisă**

În incinta studiată vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice anexat.

Regimul de înălțime propus este S(D)+P+2E(M); înălțimea construcțiilor va ține cont de:

- respectarea regulilor arhitectural-urbanistice ale ansamblului urban zonal;  
- respectarea cerințelor de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;  
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și a celui construit existent.

Se va amenaja zonă de parcare pe parcelă.

Se vor amenaja spații verzi și plantate pe parcelă.

Indicatori de parcelă:

Indicatori urbanistici maxim existenți:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 0,60-0,90

Indicatori urbanistici maxim propusi:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 2,00

Indicatori urbanistici minim propusi:

P.O.T. min = 70%

C.U.T. min = 1,60

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona locuinte si functiuni complementare	10245,13	57,22	9957,45	55,62
2	Platforme (parcaje, circulatii, etc.)	6076,21	33,94	6281,54	35,08
3	Zone verzi amenajate	1583,51	8,84	1665,86	9,30
TOTAL ZONA STUDIATA		17904,85	100	17904,85	100

BILANT TERITORIAL - INCINTA PROPUNERI					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	106,21	17,21	329,32	53,37
2	Platforme (parcaje, circulatii, etc.)	109,05	17,67	205,33	33,28
3	Zone verzi amenajate	38,89	6,31	82,35	13,35
4	Gradina	362,85	58,81	0,00	0,00
TOTAL INCINTA		617	100	617	100

#### ***b. Ocuparea terenului interzisă***

Nu se vor desfășura:

- activități poluante în clădiri sau incintă;
- creșteri de animale;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene;
- nu se va construi în zona de protecție a conductelor de transport apă potabilă, gaz, etc.

#### **3.5.3. Aspectul exterior al construcțiilor.**

- Fațade.

Pentru fațade se vor folosi materiale similare celor utilizate la clădirile din zona.

- Acoperișuri.

Se vor realiza acoperișuri în terasă sau cu șarpantă metalică sau lemn, cu învelitori din țiglă ceramică, metalică sau membrane bituminoase.

- Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei spre stradă se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,10 m, transparente, posibil dublată cu gard viu, cu un soclu plin de maxim 60 cm. Se vor accepta împrejmuiri opace doar între vecinătăți.

#### **3.5.4. Bilanț teritorial de zonă (incintă)**

Indicatori de parcelă:

Indicatori urbanistici maxim propuși:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 2,00

Indicatori urbanistici minim propuși:

P.O.T. min = 70%

C.U.T. min = 1,60

Retragerea minimă față de aliniamentul stradal și limitele laterale:

AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI FATA DE:	DISTANTA (m)
Limita de proprietate la frontul stradal (Calea Victoriei)	0,00
Limita de proprietate din stanga	0,60
Limita de proprietate din dreapta	17,45
Limita de proprietate din spate	3,20

### **3.6 Echipare edilitara**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil a incintei**

##### **Alimentarea cu apă**

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de apa-canal. Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua interioară după obținerea avizelor specifice.

##### **Stingere incendiu**

Amplasarea hidranților de incendiu va respecta prevederile P118/2-2013. Calculul necesarului de apă pentru situația de incendiu se face ținând cont de prevederile normelor în vigoare (SR EN 1343/1-2006 și P118/2-2013); debitul de apă necesar va fi asigurat din rețeaua de distribuție municipală pe care sunt amplasați hidranți exteriori cu diametru nominal de 65 mm, cu un debit de 5, l/sec.

##### **Alimentarea cu apă caldă menajera si agent termic de incalzire**

Apă caldă se va produce local, în microcentrala termică individuală sau instalații moderne de producere a agentului termic, amplasate în incintă. Ținând cont de existența în incintă a sistemului centralizat de alimentare cu gaze naturale se propune racordarea noilor construcții la aceasta, agentul termic necesar urmând a fi produs de centrale termice pe gaz.

##### **Canalizare menajera si pluviala**

###### **Ape menajere:**

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de canalizare. Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua interioară după obținerea avizelor specifice.

###### **Ape pluviale:**

Apele pluviale colectate de acoperișuri și de pe platforme vor fi preluate printr-un sistem de rigole și dirijate în rețeaua municipală.

#### **3.6.2. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se realiza prin extinderea rețelei interioare existente; beneficiarul are contract de furnizare utilitate cu ENEL.

#### **3.6.3. Alimentarea cu energie termică**

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivelor se propune a fi realizat prin intermediul unor microcentrale termice individuale (care vor funcționa pe combustibil gazos) sau soluțiilor moderne de producere a agentului termic.

#### **3.6.4. Alimentarea cu gaze**

Zona dispune de rețea de alimentare cu gaze. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului din prezenta documentație se va solicita soluția tehnică de alimentare de către operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale.

#### **3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații**

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet, T.V.), se va apela la distribuitorii de servicii atestați, care dețin rețele existente în zonă (TELEKOM, DIGI, etc.).

#### **3.6.6. Gospodărirea deșeurilor menajere**

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de profil.

### **3.7. Probleme de mediu**

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z. va fi autorizată doar unor activități nepoluante.

#### **3.7.1. Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pe terenul destinat spațiului verde este propus un procent de ocupare de 13,35%; pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, se rezolvă disfuncționalitățile existente privind:

- rețelele edilitare se vor asigura pentru toată zona în ce privește alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, pluvială, electrice, telefonie, energie termică;
- vor fi amenajate spații verzi de incintă.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **Tipuri de proprietate pe teren**

În zona cu propuneri nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean.

Terenurile aflate în proprietatea beneficiarilor sunt terenuri cu construcții.

Tipurile de terenuri existente, proprietate publică și privată de interes local, sunt prezentate în planșa 05A.

Conform concluziilor din prezenta documentație nu va fi trecută în proprietatea statului nici o suprafață de teren aferent lotului beneficiarilor, acesta rămânând în întregime în proprietate privată.

<b>REGIMUL JURIDIC AL INCINTEI STUDIATE</b>			
<b>TEREN AFERENT</b>		<b>EXISTENT</b>	<b>PROPUȘ</b>
1	AMPLASARE	nr.cad.319.500	nr.cad.319.500
2	PROPRIETATE	PRIVATA	PRIVATA

### **3.9. Protecția împotriva incendiilor**

Amplasarea și conformarea construcțiilor va respecta prevederile P118/2-2013. Calculul necesarului de apă pentru situația de incendiu se face ținând cont de prevederile normelor în vigoare; debitul de apă necesar în caz de situații neprevăzute va fi asigurat din rețeaua de distribuție municipală.

## **4. Concluzii**

### **4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice**

Din cele prezentate la capitolele anterioare rezultă respectarea prevederilor certificatului de urbanism nr. 1506 din 31.07.2019, eliberat de Primaria Municipiului Arad.

### **4.2. Categoriile principale de intervenție**

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de spații în vederea desfășurării activităților de comerț și locuire;
- realizarea de rețele edilitare în incintă;

- platforme carosabile si parcare de incinta;
- imprejmuire perimetrala;
- spatii verzi amenajate.

Toate funcțiunile grupate și amplasate în zonă se coordonează cu mențiunile existente menținute. Nicio investiție nu se va pune în funcțiune înainte de a se asigura cu toate utilitățile realizate în avans, prezentate conform H.G. 1076/2004 și Legea 50/1991 (actualizate).

#### **4.3. Priorități de intervenție**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei.

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare sunt:

- racordurile la utilitati pentru noua cladire;
- construirea obiectivului.

#### **4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate; eventuale restricții**

Ținând cont de posibilitatea de integrare funcțională, cu realizarea investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întruneste condițiile necesare unei bune funcționări neinfluențând în niciun fel caracteristicile urbanistice ale localității.

În consecință, obiectivul propus nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate, nefiind necesare în acest sens întocmirea de studii de fundamentare referitoare la circulație, dotare edilitară, relaționări cu localitatea, precum nici completarea ridicării topografice prin extinderea ei.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

Intocmit  
Urbanism

Arh. Șerban E.