

 <p>SC TARA PLAN SRL Mun.Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr.15/A, 310010 Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 danielaursachi@gmail.com</p>	<p>Proiect nr. 228/2021 Faza: P.U.Z.</p> <p>Denumire proiect: P.U.Z. SI R.L.U. "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE" Loc. Arad, Calea Bodrogului, nr. 22/F/4, jud. Arad, C.F. nr. 358410 Arad si 358411 Arad</p> <p>Beneficiar: ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA</p>
---	---

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **PUZ SI RLU „DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE”**
- Amplasament: Loc. Arad, Calea Bodrogului, nr. 22/F/4, jud. Arad, C.F. nr. 358410 Arad si 358411 Arad
- Beneficiar: ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: Noiembrie 2021

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea beneficiarului ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1808/08.09.2021, si Avizul de Oportunitate nr. 39/03.12.2021, eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Amplasamentul studiat are o suprafata totala de 3.450,00 mp, compus din 2 loturi, conform extras C.F. nr. 358410 Arad (Lot 1 – 1.891mp) si C.F. nr. 358411 Arad (Lot 2- 1559 mp) si se afla in proprietatea ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA, avand categoria de folosinta "arabil", in intravilan.

Teritoriul identificat prin C.F. nr. 358410 Arad si C.F. nr. 358411 Arad este delimitat la:

Nord: terenuri arabile proprietate privata, teren intravilan proprietate privata identificat prin CF nr. 358013 Arad;

Sud: domeniu public CF nr. 334264 Arad, si extras CF 351378 Arad - calea Bodrogului.

Est: teren intravilan in proprietate privata conform CF nr.334223, teren pe care este edificata o investitie cu destinatia de zona servicii/sala de evenimente Premier.

Vest: terenuri in intravilan, proprietate privata, identificate prin CF nr.334217 Arad.

Terenul are o forma dreptunghiulara, avand un front stradal de 26,22 ml si o adancime de 131,66 ml.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform PUG Arad, terenul aflat in studiu este situat in UTR 67, fiind teren viran.

Conform C.F. nr. 358410 Arad si C.F. nr. 358411 Arad, terenul studiat are categoria de folosinta „teren arabil”. Terenul este liber de constructii.

Documentatia 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 M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

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

- P.U.G. Mun. Arad, aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018;
- Certificat de urbanism nr. 1808/08.09.2021, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 39/03.12.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

Conform PUG Arad, terenul aflat în studiu se află în intravilanul Municipiului Arad, în UTR 67, Calea Bodrogului, nr. 22/F/4.

La est de amplasamentul studiat se află un teren cu funcțiune similară celei propuse prin prezenta documentație, și anume Complex agrement și prestări servicii.

La sud de amplasamentul studiat, pe partea opusă a Căii Bodrogului, se află Padurea Ceala.

La nord de amplasament, la o distanță de aproximativ 150 m, se află Aeroportul Internațional Arad.

2.2 Incadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat este situat în Mun. Arad, Calea Bodrogului, nr. 22/F/4 și este identificat prin C.F. nr. 358410 Arad și C.F. nr. 358411 Arad.

Teritoriul identificat prin C.F. nr. 358410 Arad și C.F. nr. 358411 Arad este delimitat la:

Nord: terenuri arabile proprietate privată, teren intravilan proprietate privată identificat prin CF nr. 358013 Arad;

Sud: domeniu public CF nr. 334264 Arad, și extras CF 351378 Arad - calea Bodrogului.

Est: teren intravilan în proprietate privată conform CF nr.334223, teren pe care este edificată o investiție cu destinația de zonă servicii/sală de evenimente Premier.

Vest: terenuri în intravilan, proprietate privată, identificate prin CF nr.334217 Arad.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,60 NMN și +107,00 NMN. Față de cota străzii – Calea Bodrogului, (107,60 NMN), amplasamentul studiat este situat mai jos decât acesta cu cel puțin 50 cm.

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

Momentan, accesul la teren nu este reglementat. Terenul se va accesa de pe latura sudică a acestuia, prin intermediul drumului existent, Calea Bodrogului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru prezenta lucrare, s-a întocmit de către S.C. TERRA TEHNIK S.R.L. studiul geotehnic prezentat ca anexa la prezenta documentație.

2.4 Circulatia:

Accesul auto si pietonal pe amplasament nu este momentan reglementat. Terenul studiat are posibilitatea racordarii la strada existenta de pe latura sudica a amplasamentului, din Calea Bodrogului.

Drumul are o latime de aprox. 5,5 m, avand doua sensuri de circulatie si este finisat cu imbracaminte asfaltica pana in dreptul accesului pe proprietatea Asociatiei Rubio – Pro Copilarie Pro Viata.

Prin prezenta documentatie, se va reglementa accesul auto si pietonal in incinta studiata in concordanta cu solutia de urbanism propusa.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Zona studiata are un caracter agricol, fiind teren arabil.

In prezent, în zona studiată se regăesc următoarele funcțiuni :

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 314415 – Consiliul Județean Arad, Aeroportul International Arad;

- la sud – Calea Bodrogului si Pădurea Ceala;

- la est – teren proprietate privată cu PUZ aprobat prin HCLM nr. 84/28.02.2019, pentru Complex de agrement, prestari servicii si functiuni complementare. La acest moment, pe teren se afla o sala de evenimente;

- la vest – teren arabil proprietate privată.

Amplasamentul studiat este în prezent liber de construcții.

Relationari intre functiuni:

Functunile existente pe terenurile din zona studiata sunt complementare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Zona studiata se prezinta o zona cu fond construit nou, cu un procent de ocupare al terenului POT de aproximativ 40% in cazul parcelei cu functiunea de servicii, aflata la est de terenul studiat.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării 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 1,5 km fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă;

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.

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surprari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Principalele disfuncionalitati:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constata disfuncionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume

zona servicii, alimentare publica.

- Terenul este accesat la acest moment din Calea Bodrogului. Se constata o disfunctionalitate legata de accesul auto si pietonal pe proprietate pentru solutiile de urbanism propuse prin prezenta documentatie, acesta nefiind conform.

Totodata, terenul nu este racordat la utilitati. Utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse se afla in apropierea amplasamentului, pe Calea Bodrogului.

2.6. Echiparea edilitara:

Accesul auto si pietonal pe amplasament nu este momentan reglementat. Calea Bodrogului se afla la limita sudica a terenului reglementat.

Utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse se afla in apropierea amplasamentului, pe Calea Bodrogului.

2.7. Probleme de mediu:

2.8.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Situatia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul Local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

Terenul pe care se doreste a se realiza investitita se afla in intravilanul municipiului Arad, avand folosinta teren arabil. In vecinatatile amplasamentului studiat sunt terenuri arabile si terenuri cu destinatia constructii de agrement, prestari servicii si functiuni complementare.

2.8.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată pe timpul lucrarilor de executie de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat dupa finalizarea executiei lucrarilor de construire, prin masurile stabilite in documentatia tehnica privind autorizarea lucrarilor de construire.

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

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Accesul auto si pietonal pe amplasament nu este momentan reglementat. Calea Bodrogului se afla la limita sudica a terenului reglementat. Realizarea investitiei nu este generatoare de trafic suplimentar.

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- se vor respecta conditiile impuse prin avizele stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 1808/08.09.2021.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Populatia nu este afectata negativ de realizarea in zona a obiectivelor propuse. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei, conform Aviz de Oportunitate nr. 39/03.12.2021.

S-a parcurs etapa a I a din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Documentatia disponibila la Primaria Municipiului Arad, Serviciul de Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente. Documentatia nu a fost consultata de nicio persoana. Nu au fost formulate obiectii.

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 si 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 si in zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de tema:

ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA, in calitate de initiator al PUZ-lui, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei ZONE CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice ZONEI DE **INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE**;
- Realizare acces auto si pietonal, circulatii auto in interiorul incintei. Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului;
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis;
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

3.2. Prevederi ale P.U.G. mun. Arad:

Conform P.U.G. Arad , terenul este situat in UTR 67 – avand categoria de folosinta „teren arabil”.

Funcțiunile predominante ale zonei sunt locuire, unitati speciale. Regimul de construire: P+2E+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,60 NMN și +107,00 NMN. Fata de cota strazii – Calea Bodrogului, (107,60 NMN), amplasamentul studiat este situat mai jos decat acesta cu cel puțin 50 cm.

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

Se propun zone verzi amenajate conform prevederilor HG 525/1996.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul pe amplasamentul reglementat se va realiza prin un racord carosabil si pietonal la drumul Calea Bodrogului, pe latura sudica a amplasamentului, cu latime de minim 6 m, cu 2 sensuri de circulatie.

Accesul carosabil la Lot 1 se va realiza din terenul aferent Lotului 2, primind servitute de trecere in favoarea acestuia.

Se vor realiza razele de racord minime necesare unei bune functionari intre incinta reglementata si Calea Bodrogului.

In interiorul incintei, se propun drumuri de incinta ale caror gabarite vor fi prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118/99, in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Pozitia racordului pe amplasament poate glisa spre vest, in functie de solutiile de mobilare propuse la fazele ulterioare DTAC si PTh.

Ordinea executarii si gabaritele drumurilor si acceselor propuse in zona studiata si in incinta propusa spre reglementare vor respecta normativele tehnice in vigoare si legislatia actualizata in domeniul drumurilor - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata; Ordinului 6/2003 privind masuri pentru respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean, actualizata, etc, in concordanta cu avizele si acordurile avizatorilor.

Parcari:

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati (**Cp1, Cp2**);
- In cadrul subunitatii functionale Cp1 se vor realiza minim 6 locuri de parcare.
- In cadrul subunitatii functionale Cp2 se vor realiza minim 6 locuri de parcare.

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

Circulatii pietonale:

Se vor amenaja circulatii pietonale in incinta reglementata.

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 acceselor auto si pietonale va fi suportat de către beneficiar.

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

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

Zona studiată are o suprafața de **41.928 mp**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal pe parcela, din Calea Bodrogului. Totodata, zona studiata prezinta relatia amplasamentului studiat prin prezenta socumentatie cu terenurile invecinate.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **3.450,00 mp** , si este identificata prin **CF nr. 358410 Arad si CF nr. 358411Arad, terenuri in proprietatea ASOCIATIEI RUBIO PRO COPILARIE PRO VIATA.**

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei ZONE cu functiunea **INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE**, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului de inaltime, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, reglementare acces auto si pietonal.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi: constructii cu functiunea de institutii si servicii, activitati socio-culturale;
- b) Dotari tehnico edilitare;
- c) Sistematizare verticala a terenului;
- d) Drumuri de incinta, platforme carosabile si locuri de parcare pentru autoturisme;
- e) Alei pietonale;
- f) Amenajare zone verzi;
- g) Acces carosabil si pietonal in incinta.

Cele 2 parcele existente, identificate prin CF nr. 358410 Arad si CF nr. 358411 Arad, pot ramane de sine statatoare sau se pot unifica intr-o singura parcela, in functie de solutiile propuse la fazele urmatoare de proiectare.

Funcțiunea propusa in incinta studiata este:

IS - UNITATE FUNCTIONALA - INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfășurate și a protecției mediului.

Subunitatile functionale stabilite sunt:

- **IS1 - subunitate functionala – INSTITUTII SI SERVICII- Constructie cu destinatia de birouri, sedii de culte, fundatii, organizatii nonguvernamentale (Parcela 1);**
- **IS2 - subunitate functionala – INSTITUTII SI SERVICII- Constructie cu destinatie socio-culturala – centru multifunctional destinat copiilor. (Parcela 2);**
- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, acces carosabil si pietonal din Calea Bodrogului;**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje, aferenta Parcele 1;**
- **Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje, aferenta Parcele 2;**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE, aferenta Parcele 1;**
- **SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE, aferenta Parcele 2.**

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominanta a zonei : INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de institutii/servicii activitati socio-culturale:

- imprejurimi perimetrare, spatii verzi, accese, platforme carosabile si pietonale, parcaje, instalatii tehnico-edilitare.

B. Utilizari permise cu conditii:

Constructiile pentru echiparea edilitara se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea mediului inconjurator.

Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu si sunt compatibile cu funcțiunea propusa prin P.U.Z.

C. Utilizari interzise:

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice;
- Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora.

D. Interdictii temporare de construire:

- nu este cazul

Se propune realizarea unor constructii cu functiunea institutii si servicii, activitati socio-culturale dupa cum urmeaza:

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unei constructii cu destinatia de birouri, sedii de culte, fundatii, organizatii nonguvernamentale.

Pe parcela 2 se propune realizarea unei constructii cu destinatie socio-culturale - centru multifunctional destinat copiilor.

B. Platforme carosabile, pietonale si parcar

In interiorul incintei se vor prevedea platforme carosabile si pietonale necesare functionarii obiectivelor propuse.

Se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Atat in cadrul subunitatii functionale Cp1, cat si in cadrul subunitatii functionale Cp2 se vor realiza minim 6 locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private, minim, conform Anexei nr. 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata si actualizata.

C. Zone tehnico-edilitare

In incinta reglementata prin PUZ se vor realiza zone distincte, destinate echiparii tehnico-edilitare: post transformare, rezerva de apa pentru incendiu, etc.

Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului pentru fiecare lot.

D. Spatii verzi si spatii agrement

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

Pentru zona institutii si servicii/activitati socio-culturale, zona verde amenajata va fi de minim 10 % din suprafata terenului reglementat (pentru fiecare lot in parte).

- Pentru lot 1: minim 190,00 mp - zona verde amenajata;
- Pentru lot 2: minim 155,00 mp - zona verde amenajata.

Total zona verde amenajata pe intreaga incinta va fi de minim 345 mp.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 41.928 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	13.800	32,91%	10.350	24,68%
ZONA INSTITUTII/SERVICII	23.500	56,05%	26.950	64,28%
CAI DE CIRCULATIE RUTIERA – ZONA VERDE DE ALINIAMENT, CAROSABIL, PISTA BICICLETE	4.108	9,80%	4.108	9,80%
ZONE VERZI – PADUREA CEALA	520	1,24%	520	1,24%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	41.928	100%	41.928	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 3.450,00 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL IN INTRAVILAN, conf. CF 358410 Arad si CF 358411 Arad.	3.450,00	100%	0,00	0,00%
Constructii (maxim 40% din suprafata fiecarui lot in parte)	0,00	0,00%	1.380,00	40,00%
Circulații carosabile / pietonale, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata fiecarui lot in parte)	0,00	0,00%	1.725,00	50,00%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata fiecarui lot in parte)	0,00	0,00%	345,00	10,00%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	3.450,00	100%	3.450,00	100%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

Pentru Lot 1 si Lot 2:

P.O.T. max.: 40,00 %, C.U.T. max. : 1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Loc. Arad, Calea Bodrogului, nr. 22/F/4, jud. Arad	Loc. Arad, Calea Bodrogului, nr. 22/F/4, jud. Arad
02.	Proprietate	Terenui proprietate privată,conf. extras: ➤ C.F. nr. 358410 Arad _____ 1.891 mp ➤ C.F. nr. 358411 Arad _____ 1.559 mp	

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,60 NMN și +107,00 NMN. Fata de cota strazii – Calea Bodrogului, (107,60 NMN), amplasamentul studiat este situat mai jos decat acesta cu cel puțin 50 cm.

Este obligatorie corelarea cotelor amplasamentului sistematizat cu accesul carosabil si pietonal propus pe amplasamentul studiat, din Calea Bodrogului.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim S/D+P+2E. Cota terenului sistematizat propus va fi in jurul valorii de +107,70 NMN.

Inaltimea constructiilor propuse in cote absolute va tine cont de conditiile impuse prin avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Pentru parcela studiata s-a stabilit zona de constructibilitate admisa, conform plansa 02A Plan reglementari urbanistice. Se permite amplasarea constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a imprejururilor si elementelor/constructiilor de signalistica in afara perimetrului de constructibilitate. Inaltimea maxima admisa pentru imprejururi este de 1,80 m.

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:

Retragerile fata de limitele de proprietate se vor stabili de asa natura incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Zona de constructibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plansa 02A_Reglementari urbanistice.

Zona de construibilitate propusa se raporteaza la limita incintei studiate, compusa din cele doua terenuri. Astfel, se propun urmatoarele retrageri:

- Fata de limita sudica a incintei (limita cu Calea Bodrogului): minim 8,00 m;
- Fata de limita vestica a incintei (limita cu parcela CF nr. 334217 Arad): minim 3,00 m;
- Fata de limita nordica a incintei (limita cu parcela CF nr. 358013 Arad): minim 3,00 m;
- Fata de limita estica a incintei (limita cu parcela CF nr. 334223 Arad): minim 6,00 m.

Se permite amplasarea constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a imprejmuirilor si a elementelor/constructiilor de signalistica in afara perimetrului de construibilitate.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, in conformitate cu avizele ce se vor obtine.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte constructii.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime a constructiilor propuse este de **maxim S/D+P+2E**.

Pentru parcelele 1 si 2 inaltimea maxima a constructiilor **va fi de 12,00 m (maxim +119.70NMN)**.

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare al terenului:

P.O.T. max.: 40,00 %,

C.U.T. max. : 1,20

3.5.6. Plantatii:

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

Pentru zona institutii si servicii/activitati socio-culturale, zona verde amenajata va fi de minim 10 % din suprafata terenului reglementat (pentru fiecare lot in parte).

- Pentru lot 1: minim 190,00 mp - zona verde amenajata.
- Pentru lot 2: minim 155,00 mp - zona verde amenajata.

Total zona verde amenajata pe intreaga incinta va fi de minim 345 mp.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Amplasamentul studiat nu este racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, servicii de salubritate, toate existente in zona.

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

Alimentarea cu apă rece: necesarul de apă rece va fi asigurat din rețeaua de apă a municipiului Arad mai precis din conducta existenta pe Calea Bodrogului, conducta de DN 150mm.

Pentru asigurarea alimentării cu apă se propune realizarea unui bransament de apă Dn 4", care va alimenta prin instalația de alimentare cu apă de incintă consumatorii de apă rece, echipamentul de prepararea apei calde de consum.

Conducta de bransament propusă se va realiza din țevi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, Pn6, De 110 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, adică la 0,80 –

1,00 m de la cota terenului. De la căminul de apometru amplasat pe bransamentul de apă în domeniul public de pe Calea Bodrogului se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă.

Conductele de distribuție vor avea un diametru cuprins între 110 și 32mm și se vor monta îngropat pe pat de nisip sub adâncime de îngheț (80cm).

Căminul de bransament se va executa în conformitate cu avizul tehnic de racordare ce va fi emis de către Compania de Apa Arad SA.

BREVIAR DE CALCUL

Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$ numărul de consumatori = 10

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi = 120l/oră × zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh} = 0$ [mc/zi necesar de apă tehnologică]

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max} = 1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o \quad [mc/h] \quad K_o = 3$$

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de funcționare	q_p	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
				l/oră zi		m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
Cladire	1,30	3,00	24	100	50	5	6,5	0,81
total						5	6,5	0,81

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi.med.} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med.} \quad [mc/zi]$$

$$K_s = 1,05; \quad K_p = 1,1$$

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{zi.med.} = 1,30 \times 2,66 = 3,45 \quad [mc/zi]$$

Cerința de apă		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
5,36	6,96	0,87

3.6.2. Canalizare menajeră

Zona studiată se va racorda la sistemul de canalizare al mun. Arad.

Apele uzate vor fi colectate de la diversele clădiri, apoi vor fi deversate în rețeaua de canalizare ce va fi realizată în incintă, cu descărcare în colectorul menajer existent în zona.

Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 110 – 200 mm.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 și STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul și pe baza STAS 1343/2006 și 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, și debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire (0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă (v_{min} și v_{max}) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u și u_{max} ;

Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50 de m și la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiune circulară Ø400 din PVC sau Ø 800, din tuburi de beton și fiind carosabile vor fi acoperite cu capace și rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarea rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces.

BREVIAR DE CALCUL

Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846-1/2006

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

Canal menajer		
$Q_{u \text{ zi med}}$	$Q_{u \text{ zi max}}$	$Q_{u \text{ o max}}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
4,28	5,57	0,70

3.6.3. Canalizare pluvială:

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

Apele pluviale vor fi colectate de pe suprafața învelitorilor prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă proprietății.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger și direcționate către un separator de hidrocarburi și mai apoi la un bazin de retenție subteran de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea săptiilor verzi din incintă.

Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 160 – 315 mm.

BREVIAR DE CALCUL

Debitul de canalizare pluviala se determină conform STAS 1846-2/2007

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S \quad \text{l/s în care:}$$

i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul

$i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$

- f = coeficient de scurgere

- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
			-	[mp]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	1380	15	2/1	100	9,936
2.	Circulații carosabile / pietonale, platforme, parcaje	0,8	0,85	1725	15	2/1	100	11,73
3.	Zonă verde îniebată/grădină	0,8	0,10	345	15	2/1	100	0,276
	Total			3450				21,942

Debit de apelor pluviale va fi este 21,9 l/s.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrica a noului obiectiv se propune instalarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton și alimentarea acestuia printr-un racord subteran din linia subterană de medie tensiune existentă în partea de nord a zonei studiate, linie care alimentează unitatea industrială Bos Automotive sau din Calea Bodrogului, functie de solutia stabilita prin avizele tehnice emise de catre furnizorii de utilitati, la etapele ulterioare.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori să se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul exterior va fi alimentat prin cabluri pozate subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț (80cm).

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale si alimentarea cu energie termica:

Pentru alimentarea obiectivelor cu gaze naturale, se propune realizarea unui bransament de gaze naturale, presiune medie, retea existenta in partea de nord a amplasamentului.

Montarea tuturor echipamentelor tehnice care necesita extinderi de retele se executa in varianta de amplasare subterana, conf. HG 525/1996.

3.6.7. Retele de telecomunicatii

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente.

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

3.6.8. Gospodarie comunală:

Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului.

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

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

3.7. Protecția mediului:

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Investiția propusă este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament. Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei și de-a lungul drumurilor și aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare. Spațiile verzi reprezintă un procent de cca. 10 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aferente investiției.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – având în vedere amplasamentul cât și planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale. Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deșeuri; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către proprietar în pubele amplasate în interiorul lotului, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul .

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – prin realizarea acestei investiții zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic .

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul .

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

Modul de integrare a investiției în zona:

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că la est de amplasamentul studiat se afla un teren cu funcțiune similară – Complex agrement și prestări servicii.

Această investiție continuă și dezvoltă o zonă cu funcțiuni de servicii și comerț existente în vecinătatea amplasamentului.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse, din contra, funcțiunile nou propuse sunt în continuarea celor existente în zona.

În ceea ce privește rezolvarea accesului pe amplasamentul studiat, acesta se va realiza din Calea Bodrogiului, printr-o intersecție amenajată corespunzător.

Se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor. Extinderea/realizarea retelelor edilitare se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare.

3.9. Obiective de utilitate publica:

Prin prezenta documentatie nu sunt propuse a fi realizate dotări de interes public în afara celor deja existente.

Accesul carosabil la Lot 1 se va realiza din terenul aferent Lotului 2, primind servitute de trecere in favoarea acestuia.

Investiția va fi finanțată integral din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, amenajarea acceselor la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local – Calea Bodrogului;
- terenuri din domeniul public al statului – Padurea Ceala;
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren curti- constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

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

4. CONCLUZII – MASURI IN 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. mun. Arad.

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

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice ZONEI DE **INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE**;
- Realizare acces auto si pietonal, circulatii auto in interiorul incintei. Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului;
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis;
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Propunerea privind etapizarea realizarii investitiei propuse prin prezenta documentatie este:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al minicipiului Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PT ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE"	-
Etapa II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei "DEZVOLTARE ZONA	ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA sau

	CU FUNCȚIUNEA INSTITUTII/SERVICII PT ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE" si extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare	Proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obținere Autorizație de construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNEA INSTITUTII/SERVICII PT ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE" si extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare	ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA sau Proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNEA INSTITUTII/SERVICII PT ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE" si extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare	ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA sau Proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNEA INSTITUTII/SERVICII PT ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE" si extinderi si racorduri retele tehnico-edilitare	ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA sau Proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA sau Proprietarul parcelei (dupa caz)

4.3. **Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a 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 viran 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 precum și sistematizarea verticală.

Restricțiile 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:

- obținere avize conform Certificat de Urbanism;
- aprobarea PUZ prin H.C.L. Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrărilor propuse prin prezenta documentație.

Intocmit,

arh. TUȚU Andreea

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