

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. J02/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Pr.nr. 140/2021

Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Număr proiect: 140/2021
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1361/09.09.2020, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad – Cartier Aurel Vlaicu, având o suprafață de **1.436 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 358462 Arad, nr. cad 358462.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er
 - extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 42, în subzona In 42c – unități industrial nepoluante, conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG Arad UTR 42 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale
 - L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct42 - subzonă construcții de cult
 - ISc42 - subzonă construcții de cultură
 - ISi42 - subzonă construcții de învățământ
 - I - zonă unități industriale
 - In42a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante

- Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante
- Funcțiunea dominantă a zonei: zona industrială vest.
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte
Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.
Subzonele: LMr42a,b; LMr23
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M
Subzonele: LMr42a,b; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Parcaje

În cazul unor dezvoltări în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m²; un loc de parcare de 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m²; un loc de parcare de 150m²

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Subzonele: LMr42a,b; In42a,b,c; Ip42a,b,c.

În anul 2005 a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, beneficiar S.C. Prodcum Andante S.R.L., elaborator S.C. Pro Urban S.R.L. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ nu se integrează în prevederile PUD aprobat.

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

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de amplasament se află la limita dintre vechea zonă industrială a Aradului și zona rezidențială cu locuințe colective cu regim mare de înălțime, de factură relativ nouă (anii 1980), dar și cu zone comerț/servicii executate după anii 2000 – 2010. Linia de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, continuând cu Str. Poetului la est, respectiv Calea Aurel Vlaicu la sud, Str. Meșterul Manole la vest și Str. Corbului la nord, delimitează fizic zona industrială veche de zonele rezidențiale care o înconjoară.

Zona industrială s-a dezvoltat începând cu a doua jumătate a sec. XIX, când a fost inaugurată Fabrica de Spirt și Drojdie "Neuman", astăzi deținută de Indagrara Prodcum. Fabrica se întinde pe o suprafață de 14 ha. Deși mai multe corpuri ale vechii fabrici sunt părăsite, compania își desfășoară activitatea și în prezent, fiind unul dintre producătorii de produse alcoolice din țară. Clădirea fabricii se află pe lista de monumente istorice ale județului Arad, de o importantă valoare arhitecturală. Una dintre cele mai celebre fabrici din Arad, a fost fondată în anul 1851 de frații Neuman. Aceasta era o societate anonimă pe acțiuni, cu scopul de a produce și comercializa băuturi alcoolice. La vremea respectivă, clădirea era una dintre cele mai moderne din sud-estul Europei. Alături de fabrica de spirt, a luat naștere și cea de drojdie și o moară cu aburi foarte performantă (1859). În anul 1948, odată cu venirea comunismului, întreprinderea este naționalizată. În timpul celor 40 de ani de comunism, fabrica de spirt și drojdie continuă într-o pantă ascendentă. După 1990, aceasta primește numele de **Indagrara** și devine în anul 1997 societate cu capital privat integral. Clădirile fabricii sunt în prezent în stare de degradare, așteptând măsuri tehnice și constructive concrete și, partial, o refuncționalizare.

Retrase de la frontul dinspre Calea Aurel Vlaicu și cu accese carosabile dinspre celelalte artere, pe lângă Indagrara mai funcționează în zona industrială veche spații de producție și depozitare: Piatră Chiș & Chiș, Balan Composites, depozit Agrirom, Romfruit Hyper Distribution, profile galvanizate, etc.

Clădirile zonei industriale (clădirea studiată, apoi fosta Fabrică de napolitane, vechea moară, fosta Fabrică de Spirit și Drojdie), dispuse spre Calea Aurel Vlaicu, sunt în cea mai mare parte părăsite, într-un stadiu vizibil de degradare.

La est de linia de cale ferată, de o parte și de alta a străzii Calea Aurel Vlaicu, au fost construite în anii 1970-1980 blocuri de locuințe cu regim mare de înălțime (P+4 ÷ P+10), necesare angajaților care lucrau în marile întreprinderi ale Aradului, amplasate de-a lungul arterei de circulație, până spre zona gării.

La sud de Calea Aurel Vlaicu s-a dezvoltat în anii 2000 – 2010 o zonă comercială diversificată ca mărime și ofertă de produse, cea mai importantă construcție fiind mall-ul Galleria, în prezent parțial refuncționalizat.

Funcțiunea propusă constituie o extindere a unor funcțiuni similare (blocuri P+4 și P+10) existente la est de linia de cale ferată, de-o parte și de cealaltă a străzii Calea Aurel Vlaicu. Practic, zona de amplasament este înconjurată de zone rezidențiale cu regim mare de înălțime spre est, respectiv regim mic de înălțime spre nord, sud și vest, în mijlocul cărora se află o zonă industrială cândva activă, în prezent parțial dezafectată, a cărei șansă de revitalizare este refuncționalizarea adaptată la funcțiunile dominante din această zonă a municipiului. Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest nu influențează locuințele colective și funcțiunile complementare propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele magistrale de utilități și linii de transport în comun, care să susțină dezvoltarea continuă a cartierului.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în intravilan, în vestul Mun. Arad, în cartierul Aurel Vlaicu, la limita acestuia cu Cartierul Gai. Zona propusă spre reglementare, în suprafață de 1.436 mp, este amplasată cu frontul la o arteră majoră a Aradului – Calea Aurel Vlaicu.

Zona este accesibilă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unor accese carosabile care debușează în artera majoră.

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt zone industriale parțial dezafectate.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: zonă industrială dezafectată (fosta Întreprindere Morărit și Panificație/ Armopan, cu spațiu producție, siloz făină, birouri) și zonă tehnico-edilitară (SRM gaze naturale)
- Vest: fosta Fabrică de napolitane, vechea moară, fosta fabrică de spirit și drojdie "Frații Neuman", actuala Indagrara (zonă industrială parțial funcțională – producție produse alcoolice, parțial dezafectată, cu spații de depozitare închiriate, în curs de re-funcționalizare pentru spații birouri, servicii, comerț)
- Sud: linii tramvai, Calea Aurel Vlaicu, sediu Fundația Umanitară "Debora" și incinta Galleria
- Est: zonă aferentă liniilor CFR Arad – Pecica – Nădlac, blocuri de locuințe P+4E și P+10E.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unui drum de acces (CF 321028 Arad, nr. Cad 321028) și al unei platforme carosabile aparținând domeniului public (drum conform CF 351420 Arad).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat, având folosință curți construcții în intravilan, este edificat cu clădiri într-o relativă stare de degradare, terenul liber din jurul construcțiilor fiind acoperit cu vegetație spontană, care degradează parțial elemente de construcție.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,35 NMN și 110,81 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mureș, la cca. 4,5 km față de cursul râului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a 0,20 ÷ 0,50 m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 m ÷ 1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70 m ÷ 0,80 m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,6 – 0,7 m
- praf argilos cafeniu plastic vârtos cu trecere la praf nisipos argilos cafeniu, sub 1,2 m spre nisip prăfos cafeniu plastic vârtos până la 1,5 m
- nisip fin cafeniu gălbui până la 2,1 m și nisip grosier cafeniu cenușiu cu pietriș și liant în masă până la 2,9 m
- nisip cu pietriș cafeniu ruginiu cenușiu, uneori cu intercalații argiloase pînă la adâncimea de investigare.

Nivelul apelor subterane apare la adâncimi de 4,5 – 5,0 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,2 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vârtos.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație în zonă este Calea Aurel Vlaicu (domeniu public al Mun. Arad, înscris în Extras CF 351420 Arad, nr. cad 351420, având categoria de folosință "drum în intravilan"), drum de categoria II, cu prospectul carosabil cuprins între 16 m (la trecerea la nivel cu calea ferată) și 30 m (în zona blocurilor de locuințe). Calea Aurel Vlaicu are 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană dintre sensuri rezervată transportului în comun – linii tramvai și este foarte intens circulată. La trecerea la nivel cu calea ferată, Calea Aurel Vlaicu se îngustează la 2 benzi de circulație pe sens, iar linia de tramvai se află în afara carosabilului, înspre nord, aspecte justificate de rarefierea densității rezidențiale (locuințe individuale ale Cartierului Gai) și a spațiilor de servicii, comerț sau producție.

Calea Aurel Vlaicu este bordată pe ambele părți de alei pietonale generoase și zone verzi.

În vecinătatea amplasamentului reglementat există un acces carosabil din drumul public, aparținând de asemenea domeniului public al Mun. Arad (conform Extras CF 321028 Arad, nr. cad 321028, având categoria de folosință "drum în intravilan"), funcționând ca acces secundar spre fostul Armopan și spre zona de producție/servicii Piatră Chiș & Chiș S.R.L. și acces spre clădiri tehnico-edilitare. Acesta poate asigura inclusiv accesul la terenul studiat.

Zona studiată este străbătută de la nord la sud de liniile de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac și anexe ale acestora. Terenul propus spre reglementare este amplasat în afara zonei de siguranță a CF, dar integral în zona de protecție a căii ferate, între limita de 50,00 m și cea de 100,00 m din axul căii ferate.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan", "căi de comunicație" rutieră și feroviară, "dotări tehnico-edilitare".

Terenul înscris în Extrasul C.F. nr. 358462 Arad, nr. cad 358462, în suprafață de 1.436 mp, are categoria de folosință **curți construcții în intravilan**, cu funcțiunea notată în CF "construcții industriale și edilitare, anexe". Pentru refuncționalizarea acestor construcții a fost obținută de la Primăria Mun. Arad o Autorizație de construire în vederea amenajării clădirilor existente pentru servicii turistice, proiect abandonat.

Datorită delimitării de către linia de cale ferată a zonei rezidențiale dense de zona industrială, la care contribuie și cvasi-dezafectarea spațiilor industriale dinspre Calea Aurel Vlaicu, se poate considera că nu există conflicte acute între funcțiunile existente în zonă. Totuși, zona industrială existentă, înconjurată în totalitate de zone rezidențiale sau de comerț/servicii, aspect completat de poziția sa bună în cadrul intravilanului localității, poate fi considerată inoportună pe termen lung în zonă și cel mai probabil, cu timpul, spațiile zonei industriale vor fi pe rând refuncționalizate și orientate spre o funcțiune de tip servicii, comerț, locuințe, în special înspre

Calea Aurel Vlaicu. Astfel, se va putea asigura o trecere graduală de la zonele rezidențiale la zonele de depozitare și producție încă funcționale în centrul și nordul vechii zone industriale.

Funcțiunea propusă – locuințe colective și funcțiuni complementare – se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest conform PUG aprobat nu influențează funcțiunile propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Activitățile de depozitare și producție existente nu produc poluare în defavoarea zonelor rezidențiale datorită distanțelor relativ mari între obiective și a zonelor verzi aferente.

Pe terenul propus spre reglementare există fond construit conform Extras CF nr. 358462 Arad, și anume o construcție cu funcțiune industrială și edilitară S+P+1 în suprafață construită de 340 mp și desfășurată de 680 mp și o construcție anexă S+P în suprafață construită și desfășurată de 152 mp.

Terenul este proprietatea persoanei juridice S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. Persoana fizică GOMAN MIRCEA, titularul Certificatului de Urbanism nr. 1361/09.09.2020, a cesionat drepturile și obligațiile ce decurg din acesta, către S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

În Extrasul CF nr. 358462 Arad există înscrieri în CF privitoare la sarcini, și anume drept de servitute de trecere în favoarea parcelei nr. Top 3894/1 din CF 2909-ich. CF 1324/1995.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, și anume linii de tramvai, cu stații în apropierea amplasamentul studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența în vecinătate a unor clădiri destinate industriei, parțial dezafectate, într-o stare tehnică mediocră, aspect care depreciază calitatea zonei, în special de-a lungul arterei Aurel Vlaicu
- existența în zonă a liniei de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, care perturbă periodic fluența traficului datorită rutelor zilnice Arad – Nădlac și retur (7 curse/ zi/ direcție)
- acces carosabil existent (domeniu public) poziționat 25 m lateral terenului studiat.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare subterane și aeriene de alimentare cu energie electrică joasă tensiune.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, și anume unități industrie și depozitare parțial dezafectate, în special înspre Calea Aurel Vlaicu. Câteva din aceste clădiri prezintă o valoare semnificativă în zona studiată, este vorba de Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann” (Calea Aurel Vlaicu nr. 274-276, la 200 m vest față de amplasamentul studiat), înscrisă pe Lista monumentelor istorice din județul Arad, ce cuprinde monumentele istorice din județul Arad înscrise în Patrimoniul cultural național al României, cu codul AR-II-m-B-00586.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 4,5 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

În zonă există valori de patrimoniu ce necesită protecție (Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"), însă clădirile fostei fabrici sunt așezate la min. 200 m vest, între obiective existând o construcție P+1 (fosta fabrică de napolitane) și vechea moară, în prezent ambele dezafectate. În zonă există potențial turistic, cu condiția restaurării și refuncționalizării clădirilor monument istoric al fostei Fabrici de spirt și Drojdie "Frații Neuman". Datorită proximității unor activități de depozitare și producție ale zonei industriale, nu putem considera că zona prezintă un potențial balnear.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la existența în oraș a unei zone industriale, înconjurată complet de zone rezidențiale și zone servicii/ comerț. Totuși, partea sudică, înspre Calea Aurel Vlaicu a zonei industriale, este cvasi-dezafectată. Aceasta contribuie la perpetuarea unei stări de neglijență, completată cu lipsa de igienă atât a spațiului public, cât și a interioarelor clădirilor/incintelor, pentru unii front de clădiri în mare parte valoroase (Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann" – monument istoric, fosta moară). Din acest motiv, considerăm benefică inițiativa beneficiarului de a refuncționaliza una dintre clădirile care compun frontul stradal, respectiv construcția cea mai apropiată de zona locuințelor colective ale Cartierului Aurel Vlaicu.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din Mun. Arad nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din contră, investiția este binevenită pentru a dezvolta o zonă cu un aspect dezolant în prezent. O astfel de investiție are capacitatea de a deschide calea spre continuarea asanării zonei și atingerii maximului său de potențial, ținând cont în special de valoroasele clădiri istorice din apropiere, aparținând fostei fabrici de spirt și drojdie "Frații Neuman". Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, adaptând prevederi ale PUG aprobat la potențialul situației și pieței imobiliare reale. Este cel mai probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 42 conform PUG aprobat. Prevederile PUG Arad UTR 42 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale
 - L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct42 - subzonă construcții de cult
 - ISc42 - subzonă construcții de cultură
 - ISi42 - subzonă construcții de învățământ
 - I - zonă unități industriale
 - In42a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante
 - Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante
- Funcțiunea dominantă a zonei: zona industrială vest.

- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte
Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.
Subzonele: LMr42a,b; LMr23
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M
Subzonele: LMr42a,b; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Parcaje

În cazul unor dezvoltări în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp; un loc de parcare de 25 mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp; un loc de parcare de 150 mp

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% - Subzonele: LMr42a,b; In42a,b,c; Ip42a,b,c.

Pentru terenul studiat a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, care a reglementat funcțiunea servicii turistice. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ nu se integrează în prevederile PUD aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru integrarea cotei lui naturale în fondul construit existent pe terenurile adiacente și pentru racordul carosabil la străzile existente. Terenul propus spre reglementare este edificat cu construcții S+P, S+P+1.

Propunerile vor avea în vedere afectarea minimă a zonei verzi cuprinsă între carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu și frontul stradal al parcelelor de la nord de artera de circulație, prin menținerea ca acces carosabil a drumului care debușează în Calea Aurel Vlaicu și extinderea platformei necesară accesului până în dreptul incintei reglementate.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,20 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vîrtos.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,50 m – 5,00 m față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent la est, care debușează în Calea Aurel Vlaicu. Terenul afectat de acest acces este înscris în Extrasul CF 321028 Arad, nr. cad 321028, aparținând domeniului public al Mun. Arad. Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. De asemenea, drumul de acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu, poate suferi lucrări de modernizare.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea unui drum perimetral construcției propuse și a parcajelor necesare, prin racordul drumului din incintă propus la platforma existentă/propusă spre modernizare de pe domeniul public (Extrase CF 351420 și 321028 Arad).

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor, 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 rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară în incintă:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală

- amenajare drum acces carosabil la parcaje
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura rutieră pentru realizarea parcajelor nou propuse va avea stratul de uzură realizat din pavaj, beton sau îmbrăcăminte asfaltică.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare executate din pavaj sau îmbrăcăminte asfaltică, de lățime minimă 1,00 m, dispuse în jurul construcțiilor propuse.

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

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

Se propune modificarea funcțiunii existente a zonei, din "servicii turism" (conf. PUD aprobat) în "locuințe colective" și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru **funcțiunea dominantă locuințe colective și funcțiuni complementare** (comerț, servicii, birouri, etc.), cu platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Alte funcțiuni admise** zonei sunt **servicii turism** de tip Airbnb.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er
 - extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **50.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racorduri la rețelele de utilități și amenajarea, modernizarea și extinderea platformei carosabile existente dinspre Calea Aurel Vlaicu, modernizarea accesului carosabil existent.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.436 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din industrie/edilitare și comerț (magazin de prezentare conform Extras CF) și servicii turism (conform ultimei Autorizații de construire obținute) în **zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare** și armonizarea acestora cu funcțiunile și volumetriile existente. Se estimează un număr de cca. 24 ÷ 28 apartamente cu 1 ÷ 4 camere.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare**.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+2E+Er

Sc = max. 574 mp

Sd = max. 2.297 mp (exclusiv subsoluri)

Clădirile existente vor fi supra-etajate până la regimul de înălțime S+P+2E+Er și extinse cu construcții S+P+2E+Er, în vederea amenajării unor apartamente rezidențiale având suprafețe și nivel de confort optim. La parterul clădirii rezultate poate fi amenajat un spațiu comercial sau de prestări servicii, ca funcțiune complementară locuirii.

Împrejmuirea existentă a terenului, amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, poate fi recondiționată sau re-construită și va avea înălțimea maximă 2,20 m.

În jurul locuințelor colective propuse se vor realiza alei pietonale.

Se va asigura min. 1 loc parcare/ unitate locativă pe proprietatea privată. Parcajele vor fi amenajate preponderent perimetral terenului disponibil.

Zona liberă din jurul locuințelor colective, având o pondere de minim 10,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 1.436 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă comerț, servicii (turism)	1.436	100	-	-
02.	Zonă locuințe colective S+P+2E+Er propusă și funcțiuni complementare	-	-	574	40,00
03.	Alei pietonale	-	-	40	2,79
04.	Alei carosabile și parcaje	-	-	678	47,21
05.	Zone verzi amenajate	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL		1.436	100	1.436	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	34,26 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,92	1,60

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 358462 Arad, nr. cad 358462	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,35 NMN și 110,81 NMN. Cota ± 0,00 va fi prevăzută la +110,80 NMN, iar CTS la 110,40 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Pe teren există clădirea principală, amplasată la frontul stradal, ocupând cea mai mare parte a acestuia. În incintă, alipită și perpendiculară pe aceasta, există o a doua construcție, formând un ansamblu în forma literei "T". Se propune supra-etajarea clădirilor existente și extinderea acestora înspre est, vest sau nord.

3.5.3. Regimul de aliniere

Terenul de amplasament are o formă neregulată, relativ trapezoidală. Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Calea Aurel Vlaicu) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja
- spre limita vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate
- spre limita estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii)
- spre limita nordică de proprietate: la min. 4,00 m față de limita de proprietate.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **S+P+2E+Er**, respectiv **max. 16,50 m la coamă** (127,30 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (110,80 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,60**

3.5.6. Plantații

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înerbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse și parțial pe latura nordică a incintei, astfel încât să poată fi alocat min. 2,00 mp/ locatar (estimat 65 locatari).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se va înlocui branșamentul la rețeaua de apă potabilă existent.

Branșamentul la rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125×7,4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la obiectele sanitare montate în locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu.

Apele uzate menajere provenite de la clădirea rezultată pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, dispuse pe partea nordică a Str. Calea Aurel Vlaicu.

Se va executa un branșamente la rețeaua existentă de gaze naturale pentru noii consumatori.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice individuale (de apartament), cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22° C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 90 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face prin racord la rețeaua electrică subterană Les 0,4 kV existentă pe partea nordică a Str. Calea Aurel Vlaicu. Racordul la rețeaua de distribuție a energiei electrice la noii consumatori se va face prin linii electrice subterane. Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei de distribuție se vor stabili de către deținătorul acesteia.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune la noile clădiri, prin cabluri electrice montate subteran și firidă principală de distribuție amplasată la limita proprietății dinspre frontul stradal și bransament subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile 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 pentru a obține aprobările și avizele necesare.

3.6.7. Gospodărie comunală

Pentru locuințele colective propuse va fi amenajată în cadrul parcelei o zonă gospodărească pentru pubele colectare deșeuri, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume linie tramvai paralelă cu Calea Aurel Vlaicu, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. un loc parcare (garare)/ unitate locativă. Parcajele vor fi amenajate în principal perimetral incintei. În această etapă, au fost estimate ca necesare cca. 26 parcaje.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Calea Aurel Vlaicu.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incinte se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Deși este amplasat într-o zonă cu destinație industrie conform PUG aprobat, terenul studiat are o situație particulară:

- este situat în sud/ sud-estul zonei, cu frontul stradal la Calea Aurel Vlaicu, în imediata apropiere a blocurilor de locuințe P+10E amplasate de-o parte și de alta a Str. Calea Aurel Vlaicu, la cca. 110 m ÷ 125 m
- în 2005 a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, beneficiar S.C. Prodcum Andante S.R.L., elaborator S.C. Pro Urban S.R.L, reglementându-se la acea dată funcțiunea dominantă pentru acest teren **servicii turism**. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ (zonă locuințe colective) nu se integrează în prevederile PUD aprobat.
- terenurile imediat învecinate sunt ocupate cu funcțiunea servicii (fostul Armopan, la nord) sau sunt dezafectate (la vest – clădire administrativă, cu frontul la Calea Aurel Vlaicu, cu terenul aferent acoperit cu vegetație spontană, având vechiile construcții desființate sau, spre limita nordică de proprietate – în ruină)
- cea mai apropiată unitate de depozitare/ servicii/ producție activă este amplasată la 75 m nord
- zona de amplasament este înconjurată de zone rezidențiale cu regim mare de înălțime spre est, respectiv regim mic de înălțime spre nord, sud și vest, în mijlocul cărora se află o zonă industrială cândva activă, în prezent parțial dezafectată, a cărei șansă de revitalizare este refuncționalizarea adaptată la funcțiunile dominante din această zonă a municipiului.

Luând în calcul aceste considerente, nu sunt necesare perdele de protecție în jurul terenului reglementat pentru locuințe colective, acesta fiind înconjurat pe o rază de min. 75 m de spații servicii, drumuri, cale ferată, clădiri dezafectate având terenul eliberat de construcțiile în stare avansată de ruină.

În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 10,00% pentru funcțiunea rezidențială.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată există bunuri de patrimoniu, și anume clădiri ale Fostei Fabrici de spirt și drojdie "Frații Neumann"). Acestea se află pe lista monumentelor istorice a jud. Arad. În zonă există potențial turistic, cu condiția restaurării și refuncționalizării clădirilor monument istoric al fostei Fabrici de spirt și Drojdie "Frații Neuman". Propunerea de re-funcționalizare a uneia dintre clădirile abandonate ale frontului stradal de-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu, în vechea zonă industrială poate fi considerată un prim pas de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

Datorită vecinătății spre nord a unor unități producție încă active, putem considera că zona nu deține suficiente surse ce ar putea constitui potențial balnear. Existența clădirilor monument istoric ale fostei Fabrici de spirt și Drojdie "Frații Neuman" conferă un real potențial turistic zonei, ce ar putea atrage un flux mare de oameni, cu condiția restaurării, renovării și punerii lor în valoare.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul Mun. Arad, într-o zonă prevăută în PUG pentru industrie, înconjurată la nord, est și vest de zone rezidențiale, iar la sud de zone comerț, servicii. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc. Amenajarea zonei de locuințe colective în continuarea celor existente la est de linia de cale ferată, de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, va revitaliza zona și funcțiunile complementare necesare și va crea premise pentru dezvoltarea în această direcție a unei zone amplasată relativ central în Mun. Arad.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește acces carosabil existent (domeniu public) poziționat 25 m lateral terenului studiat, se studiază oportunitatea sau necesitatea înscrierii în Extrasul CF 321028 Arad a servituții de trecere în favoarea imobilului înscris în CF 358462 Arad (teren reglementat prin prezentul PUZ). De asemenea, este propusă modernizarea și extinderea platformei carosabile existente între drumul de acces, alea pietonală și incinta

studiată, astfel încât să poată fi asigurat un acces cât mai facil la teren și la parcajele amenajate pe proprietatea privată.

În ceea ce privește existența în vecinătate a unor clădiri destinate industriei, parțial dezafectate, o parte dintre ele fiind înscise pe lista de monumente ale Jud. Arad, dar aflate într-o stare tehnică mediocră, aspect care depreciază calitatea zonei, putem aprecia că acest prim pas, de recondiționare și refuncționalizare a uneia dintre clădirile care compun frontul spre Calea Aurel Vlaicu, precum și modernizarea și igienizarea zonei de amplasament aferentă, va constitui un impuls pentru continuarea acestui demers și va atrage noi investitori în zonă.

Disfuncționalitatea privind existența în zonă a liniei de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, care perturbă periodic fluența traficului datorită rutelor zilnice Arad – Nădlac și retur, nu are, momentan, o soluție de rezolvare, ținând cont că numărul de curse zilnice este redus (Nădlac este punct terminus al liniei), iar acesta nu justifică (cel puțin pe termen mediu) realizarea unei noi soluții de trecere peste calea ferată.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- liniile CFR Arad – Pecica – Nădlac, de interes județean
- strada Calea Aurel Vlaicu și linii tramvai (Extras CF 351420 Arad), drum de acces din Calea Aurel Vlaicu (Extras CF 321028 Arad), de interes local
- dotări tehnico-edilitare, rețele edilitare, de interes local
- servicii evidența populației, de interes județean

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

- modernizare și extindere platformă carosabilă la vest de drumul de acces din Calea Aurel Vlaicu
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Calea Aurel Vlaicu – drum conform CF 351420 Arad și drum de acces înscris în CF 321028 Arad), terenuri proprietate privată de interes județean (linii cale ferată Arad – Nădlac) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

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

Amenajarea acceselor carosabile și extinderea rețelelor existente/ branșamente, racorduri, se vor realiza din fonduri private, parțial pe domeniul public.

3.9.2. Circulația terenurilor

Nu sunt prevăzute alte măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. – accesul carosabil și pietonal este asigurat integral pe terenuri aparținând domeniului public, având categoria de folosință "drum".

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8, rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se adaptează la prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad (aprobat în 1995) referitoare la intravilanul localității, ținând cont de situația actuală a zonei. Prevederile actualului PUG propun funcțiunea **locuire colectivă și funcțiuni complementare** într-o zonă amplasată în vecinătatea altor locuințe colective, dar cu regim mare de înălțime (blocuri P+10 E existente la est de calea ferată, la cca. 125 m față de amplasamentul studiat). Situată terenului propus spre reglementare în cadrul unui front aproape continuu de clădiri de producție dezafectate

poate crea premisele re-funcționalizării zonei, în concordanță cu situația actuală economico-socială a zonei și a municipiului.

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

- branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente
- modernizare și extindere platformă existentă între drumul de acces dinspre Calea Aurel Vlaicu și frontul stradal al terenului studiat
- funcțiune locuire colectivă și funcțiuni complementare.

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

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv ale cartierului Aurel Vlaicu și Mun. Arad, asigurând un prim pas în revitalizarea unei zone cu un potențial ignorat până în prezent.

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:

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a asigurării utilităților tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH RUR-DE