



FOAIE DE CAPĂT
P.U.Z. și RLU aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE,
ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII
ADMINISTRATIVE

FAZA:
ETAPA 1 – 2022
STUDIU DE OPORTUNITATE



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E

Arhitectură:

arh. Ana-Maria SÎRBU
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Întocmit,
arh. Ana-Maria SÎRBU



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu de prezentare

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------|
| 2.1. Ridicare topo Plan de situație și Încadrare în zonă | planșa nr.1 |
| 2.2. Analiza Situației existente | planșa U01 |
| 2.3. Conceptul propus | planșa U02 |
| 2.4. Conceptul propus.detalii | planșa U02.2 |
| 2.5. Posibilități de mobilare. Ilustrații și prospecte stradale | planșa U06 |

3. ANEXE

- 3.1. Certificat înregistrare fiscală titular
- 3.2. Extrase CF
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU

Întocmit,
arh. Ana-Maria SÎRBU



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, zona str. Constituției, nr. FN
BENEFICIAR:	PARAGREEN SRL
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	515/2022
DATA ELABORĂRII:	IUNIE 2022. V2
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 1 – STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea obținerii avizului de oportunitate înainte de elaborarea propriu-zisă a documentației de urbanism PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 3,25 ha, compusă din 2 terenuri proprietate privată a PARAGREEN S.R.L., în conformitate cu C.F. nr. 330140 și C.F. nr. 330125 Arad. Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului, însă incluse în UTR nr. 48 și nr. 49, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ.

Imobilele nu sunt grevate de sarcini.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – strada Constituției, FN, domeniu public;
- la V – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale;
- la S – curți construcții în intravilan și terenuri arabile, terenuri proprietate privată;
- la E – drum de exploatare, terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiunea actuală agricolă (arabil), în zonă cu funcțiuni mixte, atât rezidențiale cât și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor

tehnic-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a complexului imobiliar.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 337 din 18.02.2022** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă obținerea avizului de oportunitate înaintea elaborării documentației de urbanism PUZ - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

A. PREZENTAREA INVESTITIEI SI OPERATIUNILOR PROPUSE

Categoria de folosință a celor două parcele este de teren arabil, acestea fiind incluse în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 48 și nr. 49 în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de documentații de urbanism, fazele PUD sau PUZ la limita sudică a UTR 33.

Zona studiată are suprafața de cca. 47 ha. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă înspre nord, în UTR 33 este cea rezidențială, dezvoltată coerent pe terenuri curți construcții pentru locuințe și înspre sud, funcțiunile sunt mixte, predomină cea agricolă, terenuri arabile și alte terenuri virane intravilane fără contur cadastrak, câteva curți construcții pentru servicii și depozitare, dezvoltată incoerent și foarte puțin compact.

În cadrul perimetrelor terenurilor învecinate din zona sudică a zonei studiate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități comerciale și depozitare, oarecum în continuarea zonei industriale la nord de drumul județean spre Zădăreni, amintită în Municipiul Arad ca Zona Industrială Sud – Zădăreni și care nu vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc așadar în imediata vecinătate, platforme comerciale pentru vânzarea de produse alimentare și non-alimentare, de tip retail, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale atât pentru oameni cât și pentru animale de companie (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

Spre Vest există un vast perimetru pentru servicii de agrement și alimentație publică, puțin peste 2ha, amenajat cu baltă pentru pescuit și restaurant și anexe sezoniere, conform prevederilor PUD aprobat cu HCLM Arad nr. 11 / 2008, respectiv la limita vestică a incintei cu propuneri se dorește dezvoltarea unui complex rezidențial pentru locuințe individuale, în regim de înălțime maxim admis P+1+M, conform prevederilor PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul studiu de oportunitate reprezintă un procent de aproape 7 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexe rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 32.497,00mp, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a PARAGREEN S.R.L.



Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, cu subzone mixte, rezidențiale, comerț și servicii ; și subzone exclusiv rezidențiale, pentru locuințe individuale sau pentru locuințe colective mici cu funcțiuni complementare, comerț, servicii și spații administrative, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

În vederea organizării destinației de locuire în regim individual destinația de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare acestea se intenționează divizarea terenului într-o primă etapă în cca. 50 unități.

Amintim astfel prevederile P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent atât UTR 48-49, cât și aferent UTR 33:

„Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

(...)

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.”

Având în vedere că nu există clădiri imediat învecinate: frontul stradal de locuințe existente, specifice mediului rural, regim parter cu pod înalt / parter & mansardă cu front îngust și profunzime foarte mare, vis-a-vis aliniamentului nordic al incintei cu propuneri, aflate în UTR 33, se desfășoară la distanțe mai mari de 50 metri și pe teren sistematizat cu aproape 2 metri mai înalt (110,60..59 NMN – 110,72 NMN – 111,09 NMN, față de CTS preconizat pentru incinta cu propuneri cca. 108,70...80 NMN), respectiv distanța între incinta cu propuneri până la cele mai apropiate locuințe, spre est, depășește 150 de metri, distanța până la cele mai apropiate locuințe spre sud depășește 500 de metri, și distanța până la cele mai apropiate locuințe existente spre vest depășește 120 de metri.

Cu toate acestea, având în vedere că prin P.U.G. și R.L.U. aferent UTR 33, se admite autorizarea directă a executării construcțiilor cu un regim de înălțime maxim P+2+M, că pe terenul învecinat la vest a fost aprobat prin HCL Mun. Arad nr. 404/09.10.2020 un regim de înălțime pentru locuințe individuale S(D)+P+1E+M, și că în zona studiată la est, în UTR 33 există construcții pentru locuințe și dotări aferente sau funcțiuni complementare P+1E+2M, P+3E și P+2E exclusiv rezidențial, prospectiv, analizând tendințele de dezvoltare pe termen lung, considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri, respectând retrageri care se impun prin normele de securitate la incendiu și sănătatea populației în vigoare, această tendință de dezvoltare fiind normală unui oraș în creștere.

Se propune lotizarea terenului într-un număr de cca. 50 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

a. Construcții noi:

- **locuințe colective, tip So-Ho, și funcțiuni complementare**

- regim de înălțime maxim Ds(S)+P+3E ;



- P.O.T. maxim aferent Lc+Isco de 60,00%¹;
- C.U.T. maxim aferent Lc+Isco 2,00;

- P.O.T. maxim aferent P+Ted de 10%²;
- C.U.T. maxim aferent P+Ted 0,10;

1. La nivelul parterului se recomandă acomodarea de spații comerciale și pentru servicii și /sau spații administrative. La nivelul fiecărui etaj suprateran construit se va admite, raportat la întreaga suprafață a zonei cu funcțiuni mixte (Z1), POT maxim 40% aferent destinației locuințe colective și diferența, POT maxim 20% aferent destinației servicii, comerț și/sau spații administrative.
2. Se recomandă introducerea parcarilor în demisolul clădirilor propuse, însă aceasta nu reprezintă o condiție obligatorie pentru autorizarea lucrărilor de construire.

- **locuințe colective mici și locuințe individuale**

- regim de înălțime maxim Ds(S)+P+2E;
- P.O.T. maxim de 40,00%;
- C.U.T. maxim de 1,20;

- **locuințe individuale, însiruite, izolate, posibil cuplate**

- regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M;
- P.O.T. maxim de 40,00%;
- C.U.T. maxim 1,10.

- b. Rezervarea unei zone cu spații verzi amenajate și spații pentru recreere, cu loc de joacă pentru copii;
- c. Împrejmuire perimetrală și parțială;
- d. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; Iluminat stradal și arhitectural;
- e. Sistemizarea verticală a terenului;
- f. Platformă carosabilă pentru circulație și platforme pentru staționare cu locuri de parcare pentru mașini mici predominant electrice;
- g. Drumuri de incintă, 6m, și accesul autospecialelor de intervenți, min. 3,5m;
- h. Amenajarea accesului în complexul rezidențial propus;
- i. Alei pietonale;
- j. Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- k. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- l. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.



În jurul clădirilor – la sol, la demisolul sau subsolul construcțiilor propuse, în incintă, vor fi putea fi amplasate parcaje. Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația pe strada Constituției, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități. În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol spații verzi, alei pietonale și carosabile.

În imediata apropiere a parcului propus prin PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 404 / 2020 se va prevedea subzonă pentru spații verzi publice, având suprafața de zonă verde mai generoasă, raportată la zona de locuire, în care va fi amplasat un loc de joacă pentru copii;

De asemenea se recomandă amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

În Z1 – funcțiuni mixte - locuințe colective (Lc) și funcțiuni complementare (comerț, servicii, spații administrative (ISCo), platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted)) sunt propuse următoarele retrageri:

- La N – Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul în zona nordică a incintei studiate, spre str. Constituției va fi minim 5m, astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.
- Retragerile minime obligatorii a limitelor de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de 2m (conform prevederilor Codului Civil), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.
- regimul de înălțime maxim propus este $Ds(S)+P+3E$, cu înălțimea maximă la cornișă de 16m.

În Z2 – rezidențial - locuințe colective mici (maxim 10 apartamente) și locuințe individuale sunt propuse următoarele retrageri:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 2,00m, maxim 6,00m;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât $H/2$;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât $H/2$;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $H/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $H/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime maxim propus este $Ds(S)+P+2E$, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,50m.

În Z3 – rezidențial - locuințe individuale sunt propuse următoarele retrageri:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00m; Locuințele vor putea fi construite respectând un regim de aliniere la 6,00metri de la aliniament pentru cel puțin $2/3$ din lungimea fațadei;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m;



- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta Codul Civil; în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și RGU; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga; se va avea în vedere posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8 metri în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front 16 metri;
- În cazul în care retragerile menționate anterior, în cazul construcțiilor izolate, sunt mai mici decât $H/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $H/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime maxim propus este $Ds(S)+P+1E+M$, cu înălțimea maximă la cornișă de 9m.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în perioada de elaborare a propunerilor preliminare.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se va permite dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare și aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform destinației acomodate.

Urmărind tendința de creștere a indicelui de motorizare a municipiului Arad, în lipsa unor norme sau legi speciale locale / regionale (Hotărâri ale Consiliului Local sau ale Consiliului Județean) aplicabile, parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare actual la nivel național (R.G.U. aprobat prin HG nr. 525 / 1996), la care se va ține cont de suplimentarea acestora cu un spor de 20%. Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului, la demisolul sau subsolul construcțiilor.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. Numărul locurilor de parcare se va calcula conform R.G.U. aprobat prin HG 525/1996 – Anexa 5, în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire.

În zona prevăzută cu funcțiuni mixte se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru vizitatori și personal angajat, precum și căi de evacuare și intervenție în cazul situațiilor de urgență. Traficul pietonal va respecta normativele în vigoare și va avea prioritate în fața celui auto.



Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public și privat adiacent. Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Terenul identificat cu C.F. nr. 330140 Arad este traversat de două LEA - linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune, aspect care se impune a fi remediat împreună cu deținătorii acestora. Se vor realiza lucrări de deviere în afara incintei cu reglementări propuse, pe baza studiilor de coexistență și soluție tehnică elaborate de furnizorii de energie electrică.

B. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Z1

- **funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare (Lc+ISCo) : comerț, servicii, spații administrative, platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted);**
- regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+3E$;
 - P.O.T. maxim aferent Lc+Isco de 60,00%;
 - C.U.T. maxim aferent Lc+Isco 2,00;
 - P.O.T. maxim aferent P+Ted de 10%;
 - C.U.T. maxim aferent P+Ted 0,10;

Z2

- **rezidențial : locuințe colective mici și locuințe individuale ;**
- regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+2E$;
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim de 1,20;

Z3

- **rezidențial : locuințe individuale: însiruite, izolate, posibil cuplate;**
- regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$;
 - P.O.T. maxim de 40,00%;
 - C.U.T. maxim 1,10.

Z4

- **spații verzi plantate, parc și spații agrement, loc de joacă copii;**
- regim de înălțime maxim P;
 - P.O.T. maxim de 20,00%;
 - C.U.T. maxim 0,20.

Z5

- **platforme circulației carosabile și pietonale;**
- zonă non-aedificandi;
 - P.O.T. maxim de 0,00%;
 - C.U.T. maxim de 0,00.



Spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

- În conformitate cu prevederile Legii 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la momentul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26mp/locuitor (atât spații verzi private cât și publice) și minim 5% spații verzi publice (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri);
- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;
- În curțile private se instituie obligativitatea plantării de arbori și arbuști înalți, 1 la fiecare 50 mp de teren liber neconstruit;
- De asemenea se recomandă amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

- În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehiculele electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehiculele electrice ;
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehiculele electrice ;
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar

cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

- Având în vedere indicele de motorizare al Municipiului Arad se impune ca pentru fiecare apartament având Suprafața construită sub 100mp să se asigure 1 loc de parcare autoturism, pentru cele care a căror Suprafață construită depășește 100mp să se asigure câte 2 locuri de parcare, cu suplimentarea numărului total de locuri de parcare cu un procent de 20% pentru vizitatori, rezultând minim 1,5 locuri de parcare / apartament.

C. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Incinta cu reglementări face parte din UTR nr. 48 și nr. 49, reglementate prin PUG Arad aprobat, ca zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD sau PUZ, la limita sudică a UTR 33. În imediata vecinătate la nord, subzona aparținând UTR 33 include zone rezidențiale cu clădiri cu regim redus de înălțime însă funcțiunile dominante în zona studiată, afferent UTR 48 include zone de exploatare agricolă, servicii cu depozitare și spații pentru agreement (baltă pescărie și alimentație publică).

În prezent se remarcă tendințe de extindere a zonelor rezidențiale în detrimentul celor de exploatare agricolă.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

D. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

De asemenea, prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația acestora nefiind corespunzător reglementată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.



E. CATEGORII DE COSTURI

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Constituției, realizarea drumului colector în incinta studiată) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

F. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI, CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000.

În timpul elaborării propunerilor se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și care nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă cu funcțiuni mixte: rezidențială, comerț, servicii și spații administrative; precum și echiparea tehnico-edilă, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de constructibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației, constând din:

- afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului;
- participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri, organizate de autoritățile abilitate.

În Etape următoare obținerii Avizului de Oportunitate, în Etapa elaborării propunerilor preliminare se vor întocmi Studii de fundamentare sau cercetări prealabile, așa cum vor fi stabilite de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism și Planul de acțiune conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
arh. Ana-Maria SÎRBU

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE