

VOLUMUL I
MEMORIU GENERAL

Denumirea obiectivului

Elaborare PUZ si RLU: Zona sud, cartier Sub Cetate

Beneficiari

SC DAMALUC SRL reprezentat de Maxinan Gheorghe
str. Petru Rares nr. 28, Arad - Romania

Amplasament

zona sud, cartier Sub Cetate (str. Cetatii - str. Pompei)

Proiectant general

S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Numar proiect

1493 / 2023

Faza de proiectare

P.U.Z.

Echipa de proiectare

Sef de proiect

Arh. Claudiu Botea

Verificat

Arh. Valentin Moldovan

Proiectat

Arh. Matei Fârte

Arh. Mihai Vonica

BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare in teritoriu, PUG si zona	f.s.
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1: 1000; 2000
A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1: 2000
A.04. Plan mobilare urbanistică	sc. 1: 1000

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,

3.6. Indici urbanistici

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.8. Protectia mediului

3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:	Elaborare PUZ si RLU: Zona sud, cartier Sub Cetate
Beneficiari:	SC DAMALUC SRL reprezentat de Maxinan Gheorghe str. Petru Rares nr. 28, Arad - Romania
Amplasament:	zona sud, cartier Sub Cetate (str. Cetatii - str. Pompei)
Proiectant general:	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect:	1493/2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.

Denumirea obiectivului	Elaborare PUZ si RLU: Zona sud, cartier Sub Cetate
Beneficiar	SC DAMALUC SRL reprezentat de Maxinan Gheorghe str. Petru Rares nr. 28, Arad - Romania
Amplasament	zona sud, cartier Sub Cetate (str. Cetatii - str. Pompei)
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1493 / 2023
Faza proiect	PUZ

Echipa de proiectare

Sef de proiect	Arh. Claudiu Botea
Verificat	Arh. Valentin Moldovan
Proiectat	Arh. Matei Fârte Arh. Mihai Vonica

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

- I. Foaie de capăt
- II. Borderou
- III. C.U.
- IV. Extrase C.F.
- V. Copie C.U.I.
- VI. Memoriu de prezentare
- VII. R.L.U.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------------------|
| A.01. Plan de încadrare in teritoriu, PUG si zona | f.s. |
| A.02. Plan de situație existentă | sc. 1: 1000; 2000 |
| A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare | sc. 1: 2000 |
| A.04. Plan mobilare urbanistică | sc. 1: 1000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I. 1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	Elaborare PUZ si RLU: Zona sud, cartier Sub Cetate
Beneficiar	SC DAMALUC SRL reprezentat de Maxinan Gheorghe str. Petru Rares nr. 28, Arad - Romania
Amplasament	zona sud, cartier Sub Cetate (str. Cetatii - str. Pompei)
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1493 / 2023
Faza de proiectare	PUZ

I.2. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor **SC Damaluc SRL reprezentat de Maxinan Gheorghe**, pentru aprobarea documentatiei „**Elaborare PUZ si RLU: Zona sud, cartier Sub Cetate**”.

Zona reglementata se regasese in prezent in intravilanul mun. Arad.

Prin PUZ se doreste reglementarea retragerilor fata de limitele de proprietate, zona edificabila, indicii urbanistici, traseul de drumuri si accesuri pe amplasament care sa deserveasca limita reglementata prin PUZ.

Prin PUZ se doreste comasarea parcelelor din zona de studiu intr-o singura parcela si reparcelare ulterioara.

Pentru terenul reglementat a fost emis CU numar 586 din 13/04/2023, de Primaria Mun. Arad.

Astfel, planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbana caracteristici zonei studiate in perioada imediat urmatoare, precum si incadrarea acestora in situatia existenta. Pe baza acestor considerente si corelat cu planul urbanistic general al localitatii se incearca rezolvarea urmatoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltari urbane coerente si armonizarea constructiilor propuse in zona respectiva;
- organizarea circulatiilor carosabile in corelare cu exigentele PUG;
- asigurarea si rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, in zona studiata;

I.3. Surse de documentare

- lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - PUG al Municipiului Arad
 - Regulamentul general de urbanism, completat si modificat.
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
 - ridicarea topografica
 - C.U. nr. 586 din 13.04.2023
 - extrasele CF

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1. Evolutia zonei

Zona care face obiectul acestui studiu face parte in mare parte din intravilanul mun. Arad. Statutul zonei este intr-o continua evolutie si repartizare functionala, datorata expansiunii zonelor mixte limitrofe arterei de circulatie - str. Cetatii - str. Pompei.

Exista potential de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de urbanizare care sa reglementeze terenurile libere. Se impune constituirea obiectivelor de utilitate publica aferente tramei stradale si infrastructurii edilitare de interes local, trama stradală majoră, comert, locuințe, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii.

II.2 Incadrare in localitate si zona

Terenul studiat se situeaza in intravilanul localitatii Arad, in partea de sud a cartierului Sub Cetate intre str.Cetatii si str. Pompei si afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice.

II.3 Elemente ale cadrului natural

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II.4. Cai de comunicatie – accese

Accesul pe teren se realizeaza, in prezent de pe strada Diogene si strada Pompei.

II.5 Ocuparea terenurilor

In zona studiata exista cladiri cu destinatia de locuinte colective si individuale.

Regim juridic

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in intravilanul localitatii Arad judetul Arad, este identificat prin **CF nr. 353478, CF nr. 301911, CF nr. 301910, CF nr. 353476, CF nr. 305768, CF nr. 305766, CF nr. 305765, CF nr. 306445**, suprafata pe care se doreste edificarea unui ansamblul mixt (rezidential, comert, hotel, servicii).

S teren total CF = **243 551 mp**
S teren initiator PUZ = **243 551 mp**
S teren total **studiat** = cca. **255 290 mp (include si zona de protectie teava de gaz)**

Terenurile in suprafata totala de **243 551.00 mp** care fac parte din **zona reglementata** si care au initiat prezenta documentatie, sunt identificate prin CF, dupa cum urmeaza:

Nr. Cad	Arie totala (mp)	Intravilan
353478	65 551	Mun.Arad
353476	29 619	Mun.Arad
305768	18 681	Mun.Arad
301911	13 017	Mun.Arad
301910	7 140	Mun.Arad
305766	18 179	Mun.Arad
305765	6 469	Mun.Arad
306445	84 895	Mun.Arad

Pe **CF 353478** nu exista inscrieri privitoare la sarcini

Pe **CF 353476** nu exista inscrieri privitoare la sarcini

Pe **CF 305768** nu exista inscrieri privitoare la sarcini

Pe **CF 301911** exista inscrieri privitoare la sarcini in favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD,

Pe **CF 301910** exista inscrieri privitoare la sarcini in favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD,

Pe **CF 305766** exista inscrieri privitoare la sarcini

- in favoarea LIBRA INTERNET BANK SA BUCURESTI - SUCURSALA ARAD

- Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE, pentru drumurile existente si viitoare

construite, in favoarea imobilului cu nr. cadastral 14651 in scris in CF 305765 Arad.

Pe **CF 305765** exista inscrieri privitoare la sarcini

- in favoarea CEC BANK SA SUCURSALA ARAD,

- in favoarea STATULUI ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

Pe **CF 306445** exista inscrieri privitoare la sarcini

- in favoarea LIBRA INTERNET BANK SA BUCURESTI - SUCURSALA ARAD

Regim economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gaseste in intravilanul loc. Arad.

Terenul este liber de constructii.

Conform CF-ului, parcela se incadreaza in categoria de folosinta: *curti constructii*;

Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG Arad**, pe terenul studiat se identifica: UTR 31, UTR 64, UTR 65.

POT maxim = 60%

CUT maxim = se va stabili prin PUZ

Sc existenta = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

Perimetrul vizat pentru aceasta investitie, se propune introducerea in Unitatea Teritoriala de Referinta dupa cum urmeaza:

- U.T.R **M** - Zona functiune mixta (comert-locuire-turism)
- U.T.R **C** - Zona comert
- U.T.R **L** - Zona locuire colectiva
- U.T.R **Ve** - Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
- U.T.R **Vp** - Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora

Geometria terenului

Terenul are forma neregulata si este incadrat la sud de proprietati publice, la nord de proprietati private, la est de Strada Pompei iar la vest de proprietati private si Canalul Tiganca. Ca si relief, terenul este plat.

Suprafata totala a terenului **reglementat** prin PUZ este de **243 551.00 mp** si are front la str. Pompei si Diogene.

Vecinatati

- Nord: proprietati private si str. Diogene
- Est: str. Pompei
- Sud: proprietati ale statului Roman
- Vest: proprietati private si Canalul Tiganca

II. 6. Echipare edilitară

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiei propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari.

II.7 Probleme de mediu - Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu exista alta sursa de poluare decat cea legata de activitatea umana, atat daca vorbim de circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

II.8 Necesitati si optiuni

Lucrarea a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafata studiata.

Noile Unitati Teritoriale de Referinta si noul Regulament Local de Urbanism va reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale;
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare;
- realizarea unei circulatii fluente;
- crearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate;
- echiparea tehnico-edilitara in functie de nevoile noilor investitii, corelarea lor fata de cele existente;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona;
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal;
- consultarea populatiei;

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Elemente de tema

Tema de proiect propune elaborarea PUZ pentru reglementare condiții construire ansamblu mixt, locuinte, servicii, administrativ, comert etc.

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal, constă reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitatile de realizare a infrastructurii, a rețelilor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele :

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă ;
- diversificarea funcțiilor și creșterea gradului de dotare a zonei ;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru realizarea unui ansamblu de imobile care cuprinde multiple funcțiuni ;
- POT, CUT, regim de înălțime și funcțiuni propuse ;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația existentă în zonă ;
- circulația judiciară a terenurilor ;
- aliniamente și retrageri impuse ;

Terenurile situate în intravilanul localității Arad, județul Arad, în suprafața totală de **243 551.00 mp** care fac parte din **zona reglementată** și care au inițiat prezenta documentație, sunt identificate prin CF, după cum urmează:

Nr. Cad.	Arie totală (mp)
353478	65 551
353476	29 619
305768	18 681
301911	13 017
301910	7 140
305766	18 179
305765	6 469
306445	84 895

Conform CF, proprietarul parcelelor sunt **SC Damaluc SRL** reprezentat de **Maxinan Gheorghe**. Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se găsește în intravilanul loc. Arad. Terenul este liber de construcții.

Conform CF-ului, terenurile se încadrează în categoria de folosință: *curți construcții*;

Suprafața totală a **zonei studiate** este de cca. **255 290 mp (include și zona de protecție teava de gaz)**

Suprafața totală a **zonei reglementate** este de **243 551.00 mp**.

III.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Arad**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

- P.U.G.-ul actual încadrează zona studiată în UTR **UTR 31, UTR 64, UTR 65**

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 55 din 08.11.2023**, categoriile funcționale propuse pentru zona reglementată sunt:

- **UTR L** - Zona locuire colectivă
POT max = 40.00 %, CUT max = 2.50
- **UTR C** – Zona comerț
POT max = 50.00%, CUT max = 1.00

- **UTR M** – Zona functiune mixta: comert, locuire, turism
POT max = 60.00%, CUT max = 3.60
- **UTR Ve** – Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
POT max = 5.00%, CUT max = 0.10
- **UTR Vp** – Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora
POT max = 0.00%, CUT max = 0.00

III.3 Valorificare cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent si de relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate. Terenul relativ plat nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiilor la relief sau amenajare.

- **UTR L** - Zona locuire colectiva
Spatii verzi min = **25.00%**
- **UTR C** – Zona comert
Spatii verzi min = **15.00%**
- **UTR M** – Zona functiune mixta: comert, locuire, turism
Spatii verzi min = **30.00%**
- **UTR Ve** – Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
Spatii verzi min = **80.00%**
- **UTR Vp** – Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora
Spatii verzi min = **80.00%**

Cadrul procedural de elaborare și avizare a planurilor de amenajare peisagistică și a proiectelor tehnice pentru realizarea clădirilor și amenajărilor propuse pe teritoriul reglementat de acest studiu urbanistic zonal este reglementat de Anexa la Hotărârea nr. 572/26.10.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad: *Regulament pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

Astfel pentru functiuni de locuire colectiva, comert si turism se vor aplica recomandarile de mai jos:

FUNCTIUNE TURISM SI AGREMENT:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
25,00 % din Steren	30	1 / 30	30	30	1 / 5

FUNCTIUNE LOCUINRE COLECTIVA:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2mp/locuitor	25	1 / 50	25	25	1/10

Pentru cladiri cu functiune mixta se vor aplica recomandarile de mai sus, proportional in functie de suprafata desfasurata a fiecarei functiuni.

III.4 Modernizarea circulatiei

Circulatiile - Platformele amenajate pentru accesul auto si pietonale, vor fi realizate din materiale de buna calitate, iar cele pentru parcarile auto necesare la sol vor fi realizate din pavaj ecologic, asfalt dale carosabile (dupa caz).

Se vor amenaja trotuare de garda acolo unde este cazul, sub forma de dale.

Spatiile neutilizate pentru constructie, terase, circulatii, loc de joaca sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului.

Parcarile - vor fi amenajate la nivelul solului si in etajele subterane si supraterane (dupa caz) ale constructiilor propuse.

Numarul acestor locuri de parcare, precum si distribuirea acestora in amplasament va fi rezolvata in detaliu in cadrul proiectelor de arhitectura ce vor fi intocmite pentru fiecare zona in parte. Dimensionarea locurilor de parcare urmand sa fie facuta in conformitate cu prevederile normativelor si STAS-urilor in vigoare specific pe fiecare functiune propusa. Pentru zona de locuire colectiva, se vor asigura 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament propus.

Se aproximeaza un numar total de 6370 de locuri de parcare, in cadrul ansamblului aferente functiunilor de locuire, comert si turism.

III.5 Zonificare functionala - reglementari - bilant teritorial - indici urbanistici

SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: **255 290.00 m²**

SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ: **243 551.00 m²**

Pentru zona reglementata se propune urmatoarea zonificare:

- **UTR L** - Zona locuire colectiva
POT max = 40.00 %
CUT max = 2.50

- **UTR C** – Zona comert
POT max = 50.00%
CUT max = 1.00
- **UTR M** – Zona functiune mixta: comert, locuire, turism
POT max = 60.00%
CUT max = 3.60
- **UTR Ve** – Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
POT max = 5.00%
CUT max = 0.10
- **UTR Vp** – Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora
POT max = 0.00%
CUT max = 0.00

SUPRAFETE ZONIFICARE				
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S teren studiata	255290,00	100,00	255290,00	100,00
S UTR 31	6531,00			
S UTR 64	67263,00			
S UTR 65	181496,00	71,09		0,00
S UTR M	0,00	0,00	213325,00	83,56
S UTR C	0,00	0,00	12826,00	5,02
S UTR L	0,00	0,00	6018,00	2,36
S UTR Ve	0,00	-	13429,00	5,26
S UTR Vp	0,00	-	9692,00	3,80

UTR	PROPOS				
	conform PUZ				
	UTR L	UTR C	UTR M	Vp	Ve
	Zona locuire colectiva	Zona comert	Zona functiune mixta (comert-locuire-turism)	Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră	Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
INDICI URBANISTICI					
POT max	40,00	50,00	60,00	0,00	5,00 %
CUT max	2,50	1,00	3,60	0,00	0,10
CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim de inaltime	(S)+D+P+4+Th	(S)+P+1E	(S)+D+P+14+Th	-	-
H max	21	15	47	0	0 m
Spatii verzi min	25	15	30	80	80 %

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA S =		255290,00 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	255290,00	100,00	255290,00	100,00
2.1.	S circulatii auto	0,00	0,00	33187,70	13,00
2.2.	S circulatii pietonale	0,00	0,00	7913,99	3,10
3	S construita	-	-	99572,26	39,00
4	S teren neamenajat	255290,00	100,00	0,00	0,00
6	S spatii verzi	0,00	0,00	114616,05	44,90
5	S servitute publica	0,00		0,00	

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		243551,00 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	S teren reglementat	243551,00	100,00	243551,00	100,00
2	S circulatii	-	-	41101,69	16,88
2,1	auto	-	-	33187,70	13,63
2,2	pietonale	-	-	7913,99	3,25
3	S construita	0,00	0,00	99572,26	40,88
4	S teren neamenajat	0,00	0,00	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	102877,05	42,24
6	S spatii verzi	-	-	117443,05	48,22
7	S propusa spre dezmembrare alocata trama stradala conform	0,00	0,00	0,00	0,00
8	S construita desfasurata		0,00	599928,00	
9	INDICI URBANISTICI				
	POT propus		0,00		40,88
	CUT propus		0,00		2,46
10	CARACTERISTICI TEHNICE				
	Regim inaltime	-		D+P+14	
	H maxim		0,00		47,00
	Sd spatii comerciale		0,00		21052,00
	Sd spatii turism				10542,00
	Sd spatii locuire		0,00		410344,00
11	BILANT PARCARI				
	NR TOTAL parcare auto propuse	-			6373,00
	parcare propuse la exterior	-			1508,00
	parcare propuse la interior	-			4865,00
	parcare pt persoane cu dizabilitati	-			159,33
9	BILANT SPATII BICICLETE	0,00			4103,44

REGIM DE ÎNĂLȚIME SI MOD DE AMPLASARE PE PARCELA:

Regimul de înălțime maxim, respectiv înălțimea maximă, va fi după cum urmează:

- **UTR L** - Zona locuire colectiva
Regimul de inaltime max. propus este **(S)+D+P+4E+Th** (etaj tehnic)
Inaltime maxima propusa de **21.00 m**
- **UTR C** – Zona comert
Regimul de inaltime max. propus este **(S)+P+1E**
Inaltime maxima propusa de **15.00 m**
- **UTR M** – Zona functiune mixta: comert, locuire, turism
Regimul de inaltime max. propus este **(S)+D+P+14E+Th** (etaj tehnic)
Inaltime maxima propusa de **47.00 m**
- **UTR Ve** – Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
Nu e cazul
- **UTR Vp** – Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora
Nu e cazul

UTR	PROPUS				
	conform PUZ				
	UTR L	UTR C	UTR M	Vp	Ve
	Zona locuire colectiva	Zona comert	Zona functiune mixta (comert-locuire-turism)	Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră	Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
INDICI URBANISTICI					
POT max	40,00	50,00	60,00	0,00	5,00 %
CUT max	2,50	1,00	3,60	0,00	0,10
CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim de inaltime	(S)+D+P+4+Th	(S)+P+1E	(S)+D+P+14+Th	-	-
H max	21	15	47	0	0 m
Spatii verzi min	25	15	30	80	80 %

Imobilele propuse se vor retrage din aliniament, limitele laterale si cele posterioare conform planului de reglementari urbanistice propus prin documentatia de PUZ.

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Realizarea lucrarilor propuse prin prezentul P.U.Z. se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarilor.

Imobilul se va racorda la toate retelele edilitare existente in zona. In caz de nevoie acestea vor fi redimensionate.

- Alimentarea cu apa, va face obiectul unei viitoare documentatii in cazul bransarii fiecarui nou operator, consumator. Distributia pe noul amplasament se va face direct din reseaua orasului.

- Canalizarea menajera - pentru fiecare operator, consumator se vor prevedea racorduri de canalizare menajera la reseaua existenta in zona.

- Apele pluviale provenite de pe invelitoarea cladirilor vor fi conduse pana la sol prin intermediul burlanelor si vor fi preluate prin intermediul unei retele proprii pana la reseaua existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrica- premisa esențială este de a asigura utilitățile necesare zonei concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim. Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat la cererea beneficiarului. Rețelele de distribuție de joasă tensiune se vor realiza îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu și cămine de tragere. Pentru amplasarea rețelelor de distribuție a energiei electrice trebuie luată în calcul și realizarea iluminatului public.

- Telecomunicații - constructorul va lucra în zona de protecție a traseelor de telecomunicații, numai după încheierea procesului verbal de predare - primire a amplasamentelor pentru rețelele de telecomunicații.

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament - din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de detinatorul de rețea la cererea beneficiarului și conform studiului de soluție întocmit de către acesta la comanda beneficiarului.

- Gospodărie comunala - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la pretul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelelor și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

III.7 Protecția mediului

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

(a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;)

Documentația Planului Urbanistic Zonal va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent și de relaționarea zonei construite cu prezenta zonelor verzi amenajate.

Construcțiile propuse nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent.

Zonele verzi propuse: **UTR Ve** (Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat) și **UTR Vp** (Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră), curățate, plantate vor ridica nivelul calitativ al zonei.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

(b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele)

- Funcțiunea ce ocupă zona reglementată este:
 - o **UTR L** - Zona locuire colectivă
 - o **UTR C** – Zona comerț
 - o **UTR M** – Zona funcțiune mixtă: comerț, locuire, turism

Astfel, funcțiunile propuse nu influențează programul de locuire din zona.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Pe zonele verzi propuse, Ve și Vp, nu se propun intervenții.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Se va gandii o amenajare peisajera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute. Spatiile verzi propuse, curatate, plantate vor ridica nivelul calitativ al zonei.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Amplasamentul studiat este situat pe un teren relativ plan. Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Gospodarie comunala - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract, se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei de folosință comuna și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale. Apele pluviale provenite de pe parcuri și suprafața carosabilă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi iar apoi condusă la rețeaua de ape pluviale prevăzută pe stradă.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Construcțiile nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel. Singura sursă de poluare o reprezintă deșeurile menajere, care vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelelor propuse, urmând a fi evacuate periodic de către firme specializate. Se va da o mare importanță spațiilor exterioare, prin plantarea de vegetație.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

(f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona reglementată este împărțită în:

- UTR L – Zona locuire colectivă
- UTR C – Zona comerț
- UTR M – Zona funcțiune mixtă: comerț, locuire, turism
- **UTR Ve – Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR Vp – Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră**

Pe zona UTR Ve si Vp nu se propun interventii.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul. Noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze natura terenului.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de: (iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor vor fi ecologice și nu vor polua terenul.

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze natura terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.)

Construcția propusă se va integra cât mai armonios în cadrul natural. În clădirile propuse, nu se vor desfășura activități poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

III.8 Obiective de utilitate publică

Nu există.

IV. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În cadrul P.U.Z. se stabilesc direcții generale de dezvoltare ale zonei studiate în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural al populației, cu referire la zona prezentată.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare și analiza sitului, rezultă o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare a orașului, pentru terenul studiat. S-a ținut seama de încadrările din P.U.G. Arad existent și împartirea în zone funcționale.

Obiectivul principal al P.U.Z. împreună cu R.L.U. aferent, constă în asigurarea cadrului de desfășurare a acțiunilor sociale și economice proprii de dezvoltare durabilă a localității.

Se vor impune prin elaborarea P.U.Z.-ului, o reglementare a unei organizări arhitecturale-urbanistice a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerent.

Înventarierea principalelor direcții de dezvoltare, determină o serie de opțiuni care vor genera soluția de dezvoltare a zonei transpusă în regulamentul propus pentru planul urbanistic zonal :

- asigurarea unei bune desfășurări a circulației rutiere și a transporturilor care să permită legături favorabile în interiorul zonei studiate cât și prin puncte de acces de legătură cu principalele unități urbanistice învecinate;

- dezvoltarea infrastructurii; asigurarea echipării zonei cu rețele de alimentare cu apă și canalizare, integrate favorabil în sistemul orășenesc, care să permită racordarea noilor consumatori rezultați din procesul de dezvoltare urbană, dar și protecția mediului prin captarea apelor de suprafață și protejarea corespunzătoare a căilor de transport ;

- servicii de interes public bine dezvoltate ;

- soluția, prin regulamentul de construcție, va urmări protejarea mediului construit și natural în condițiile dezvoltării durabile, prin limitarea implantării de funcțiuni perturbatoare, și prin propunerea unor indici echilibrați.

Realizarea zonelor cu funcțiuni de locuire, comerț și turism - propusă prin acest proiect, va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social. Aceasta investiție va crea un pol de

locuire venit sa completeze functiunile de afaceri, sociale, sportive si de agreement existente deja in vecinatate sau planificate pe termen scurt si mediu.

Important este ca acest plan urbanistic zonal, ca element de detaliere si aprofundare a prevederilor planului urbanistic general sa ofere gestionarilor zonei si utilizatorilor ei, instrumente tehnice necesare satisfacerii unui model urban echilibrat, care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare globala durabila a intregului municipiu.

Aprilie 2024

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea

Intocmit,

arh. stag. Patricia Bibart