



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 – 2025 STUDIU DE OPORTUNITATE



Plan Urbanistic Zonal
Proiect Nr. 623/17.03.2025

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE :
ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMERȚ SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE
mun. Arad, zona str Calea Zimandului,
identificat prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr.340142, CF nr. 34013

FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Elaborator: S.C. VOLUM VZI S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E

Arhitectură: arh. Razvan NEAGU
S.C. VOLUM VIZ S.R.L.

Întocmit,
arh. Razvan NEAGU



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. Încadrare în teritoriu | U00 |
| 2.2. Situația existentă | U01 |
| 2.3. Studiu Cvartal | U01.1 |
| 2.4. Reglementări urbnistice – Zonificare | U02 |
| 2.5. Reglementări urbanistice - Propunere mobilare | U02.1 |

3. ANEXE

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

Întocmit,
arh. Răzvan NEAGU



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL: ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, zona str. Calea Zimandului, CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr.340142, CF nr. 34013
BENEFICIAR:	SC MLS PROIECT ARAD SRL
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
ELABORATOR:	S.C. VOLUM VIZ S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	Martie 2025
NR. PROIECT:	623/17.03.2025
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 1 – STUDIU DE OPORTUNITATE



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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.

Imobilele nu sunt grevate de sarcini.

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

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ :

- Documentații de urbanism aprobate până în prezent în zona de studiu a P.U.Z.-ului;
- P.U.G. Municipiului Arad aprobat cu HCLM 98/1998

1.3.2. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei în vecinătatea zonei studiate prin prezentul P.U.Z., au fost aprobate documentații de urbanism, o parte din ele producând deja efecte (construire, realizare străzi, operațiuni cadastrale), iar altele fiind în curs de implementare:

- HCLM nr. 202 din 09 Septembrie 1999 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.D. aferent "Stație distribuție carburanți", Municipiul Arad, elaborator S.C. RENOVATIO S.R.L.
- HCLM nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent "Spații comerciale", intravilan Municipiul Arad, Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin CF. nr. 340161 – Arad și CF nr. 340139 – Arad, elaborator BIA arh. Vesea Ionel Mircea, beneficiar FGG Imobilien SRL;
- HCLM nr. 447 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: "Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad", intravilan Municipiul Arad, elaborator S.C. Tara Plan S.R.L., beneficiar S.C. Imotrust S.A.
- HCLM nr. 557 din 25 octombrie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare", intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 – Arad, elaborator S.C. Plasis S.R.L., beneficiar S.C. Iuko Land Invest S.R.L.



1.3.3. Baza Topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate, în sistemul național de referință Stereo `70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

1.3.4. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona reglementată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile).

1.3.5. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:

- Codul Civil;
- OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OM 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia;
- HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OM nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului
- INDICATIV:
- GM/010/2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului



- Urbanistic Zonal”;
- OM 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HG 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- HCL Nr. 572 din 26 octombrie 2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad
- HCL Nr. 187/28.03.2024, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

Construcții

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri
- pentru realizarea locuințelor;
- OM 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a L50/1991 privind
- autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;

Proprietatea și evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor

- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 18/1991, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 110,100 MP, compusă din 5 terenuri proprietate privată a SC MLS PROIECT ARAD S.R.L., în conformitate cu CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr.340142, CF nr. 34013. Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului, incluse în UTR nr. 56.

În urma analizei se constată faptul că în prezent, înspre nord în UTR 56 este prezentă funcțiunea comercială, urmată de terenuri agricole. Înspre sud este prezentă o zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Spre est este prezent un caracter funcțional mixt, format din rezidențial și

clădiri tip hală de producție și logistică, cât și terenuri agricole proprietate privată.

Zona studiată se suprapune cu direcția de dezvoltare a orașului Arad înspre zona de Nord, către drumul european E68.

În cadrul terenurilor învecinate cu zona reglementată, se regăsesc societăți comerciale și societăți ce prestează diverse servicii, unități spitalicești (spitalul clinic județean de urgență – Secția Pneumologie), care vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc în imediata vecinătate, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale curente umane și veterinare, (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

Zona reglementată se înscrie în tendința de dezvoltare a nordului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexuri rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

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.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Terenuri proprietate privată, terenuri fara constructii, parcela Nr Cad. 340134, parcela Nr. Cad. 340139, parcela Nr. Cad. 340161, proprietate privată;
- la V – drum de exploatare, terenuri proprietate privată,
- la E – drum public european E61
- la S - Terenuri proprietate privată, parcela Nr Cad. 340129, drum de servitute Nr. Cad. 339921, parcela Nr. Cad. 340110, proprietate privată;

2.3. CIRCULAȚIA

Accesul pe parcelă se face din str. Calea Zimandului, urmând a fi propus un acces secundar către partea de Vest din drumul de exploatare 1782. Prospectul stradal al circulațiilor va asigura o lățime carosabilă de minim 7m și va fi detaliat prin secțiuni stradale.

2.4. OCUPAREA TERENULUI



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

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.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Categoria de folosință a parcelelor este de teren arabil (CF. 340138, CF. 340142, CF. 340148, CF 340151), și curți construcții (CF. 340146), acestea fiind incluse în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 56, la limită cu UTR. 55, și are următoarele subzone și generalități:

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M

- *LMu56* - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe de serviciu)

IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- *ISco56a*, - subzonă construcții comerciale
- *ISI56* - subzonă construcții de învățământ
- *ISpr56a,b* - subzonă construcții de prestări servicii

I - zonă unități industriale

- *In56* - subzonă unități industriale nepoluante

A - zonă unități agricole

- *A56* - subzonă unități agricole

Gc - zonă gospodărie comunală



- Gce - subzonă gospodărie comunală cimitir existent
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
 - Pp56a - subzonă protecție linie înaltă tensiune
 - Ppp56 - subzonă perdea protecție

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă comercială, prestări servicii

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Sedii de firme, asociații, birouri

Înălțime maximă admisibilă a clădirilor:

- Rh max. = P+2, P+2+M (pentru ISco56a și ISpr56a)
- Rh min. = P+1, P+M

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT max. = 85% (pentru ISco56a, ISpr56a)
- POT max. = 55% (pentru LMu55a)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- CUT max. = 0.9 (pentru ISco56a, ISpr56a)
- CUT max. = 0.8 (pentru LMu55a)

3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 110.100mp, aceasta fiind propusă pentru împărțirea pe mai multe sub-zone funcționale, realizare drumuri de acces și circulație în interiorul parcelelor și lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a SC MLS PROIECT ARAD SRL

Prin Planul Urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, cu subzone rezidențiale, comerț și servicii ; și subzone exclusiv rezidențiale, pentru locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, 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 terenurilor într-o primă etapă în cca. 18 insule urbane, separate de circulații, care să înglobeze funcțiunile propuse prin tema program.

Având în vedere:

-pe latura de Nord a parcelei, se află complexul comercial Momax Arad și Metro la o distanță de aproximativ 100m.

-pe latura de Est, de cealaltă parte a drumului E671 se află un teren agricol în suprafață de aproximativ 4,3ha, Nr. Cad. 340307, cu potențial de dezvoltare urbană. În imediata vecinătate a parcelei cu Nr. Cad. 340307 se află un cartier rezidențial cu regim de înălțime P+1 și P+1+M, la o distanță mai mare de 250m față de terenul studiat.

-pe latura de Sud se află clădiri comerciale, regim înălțime D+P+1+M, Nr. Cad. 340110, aflat la o distanță de 40m.

-pe latura de Vest nu există construcții la distanță mai mică de 800m, prin P.U.G. și R.L.U. aferent UTR 56, se admite autorizarea directă a executării construcțiilor cu un regim de înălțime maxim P+2+M și că în zona studiată la Vest, în UTR 55, regimul de înălțime este reglementat prin PUG și RLU aferent la P+2 pentru zona rezidențială, prospectiv, analizând tendințele de dezvoltare pe termen lung, considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri, respectând retragerile 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 împărțirea terenului în următoarele zone funcționale:

1. ZL1 – Zonă locuințe individuale -

Dimensiunile și suprafețele parcelelor vor respecta dimensiunile minime reglementate prin Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996.

Alinierea construcțiilor propuse va respecta o retragere de 5m față de aliniamentul stradal al circulațiilor interioare.

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 propuse față de limitele laterale de proprietate vor fi de minim 3m.

Retragerile minime obligatorii a limitelor de implantare a construcțiilor propuse față de limitele posterioare de proprietate vor fi de 5m.

Indicatori Urbanistici:

POT max. = 35%

CUT max. = 1

Rh. max. = P+1+M - maxim 6m la cornișă

Spații verzi amenajate - 45%

2. ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime



Construcțiile propuse se vor alinia frontului stradal, oferind un front continuu către căile de circulații principale și posibilitatea de a accesa spațiile funcțiunile comerciale propuse la parter.

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.

Indicatori Urbanistici:

POT max. = 40%

CUT max. =2

Rh. max. = Ds+P+3 - maxim 13m la cornișă

Spații verzi amenajate - 35%

3. ZM – Zonă Servicii

Clădirile vor putea fi construite respectând un regim de aliniere la 1,00metri de la aliniament pentru cel puțin 2/3 din lungimea fațadei;

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m;

Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere de minim 10,00m;

Indicatori Urbanistici:

POT max. = 35%

CUT max. =1

Rh. max. = P+2 - maxim 10m la cornișă

Spații verzi amenajate - 20%

4. ZIS – Zonă învățământ

Clădirile vor respecta o retragere minima față de aliniamentul stradal de min. 5m;

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m;

Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere de minim 10,00m;

Indicatori Urbanistici:

POT max. = 25%

CUT max. =1

Rh. max. = P+2 - maxim 10m la cornișă

Spații verzi amenajate - 65%

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 (ZL2), POT maxim 40% aferent destinației locuințe colective, având posibilitatea ca un procent de maximum 30% din edificabilul maxim la nivelul parterului, sa poată fi

utilizat ca spații comerciale și servicii.

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 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 Zimandului, 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.

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 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.

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare actual la nivel local (HCL 187/28 martie 2024). Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului.

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 HCL 187/28 martie 2024, 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 normativelor în vigoare și va avea prioritate în fața celui auto.

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.

Spațiile verzi plantate, parc și spații agrement vor respecta 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 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.

Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ				SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	INDICATORI PROPUȘI		
						POT	CUT	RH
ZL1	Zonă locuințe individuale Suprafata totala = 51 740mp	zonă construită		18 110	35%	35%	1	P P+1 P+1+M
		spații verzi		23 283	45%			
		circulații		10 347	20%			
		TOTAL		51 740	100%			
ZL2	Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime Suprafata totala = 14 513 mp	zonă construită		5 805	40%	40%	2	P+2 P+2+Er P+3
		spații verzi		5 080	35%			
		circulații		3 628	25%			
		parter comercial		840	20%			
ZM	Zona mixtă - comerț și servicii Suprafata totala = 2 087 mp	zonă construită		730	35%	35%	1	P+1 P+2
		spații verzi		730	35%			
		circulații		627	30%			
		TOTAL		2 087	100%			
ZIS	Zona învățământ Suprafata totala = 3 016 mp	zonă construită		755	25%	25%	1	P+1 P+2
		spații verzi		1 960	65%			
		circulații		301	10%			
		TOTAL		3 016	100%			
ZV	Zonă spații verzi amenajate	TOTAL		11 892	10.8%	10%	0.1	P

Alte tipuri de lucrări complementare:

Rezervarea unei zone cu spații verzi amenajate și spații pentru recreere, cu loc de joacă pentru copii;
 Împrejmuire perimetrală și parțială;
 Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; Iluminat stradal și arhitectural;
 Sistemizarea verticală a terenului;
 Platformă carosabilă pentru circulație și platforme pentru staționare cu locuri de parcare pentru mașini mici predominant electrice;
 Drumuri de incintă de min. 7m lățime carosabilă și accesul autospecialelor de intervenții, min. 3,5m;
 Amenajarea accesului în complexul rezidențial propus;
 Alei pietonale;
 Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
 Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
 Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;



3.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenurile identificate cu CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr.340142, CF nr. 34013, în zona Calea Zimandului, sunt străbătute de LEA - linii electrice aeriene de joasă tensiune, aspect care se impune a fi remediat împreună cu deținătorii acestora. Se vor realiza lucrări de îngropare pe limita de proprietate a incintei cu reglementări propuse, pe baza studiilor de coexistență și soluție tehnică elaborate de furnizorii de energie electrică

3.4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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, precum și echiparea tehnico-edilitară, 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 construibilitate), 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



Plan Urbanistic Zonal
Proiect Nr. 623/17.03.2025

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE :
ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMERȚ SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE
mun. Arad, zona str Calea Zimandului,
identificat prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr.340142, CF nr. 34013

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 Etapa 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.

Elaborator,
S.C. VOLUM VIZ S.R.L.

Întocmit,
arh. Razvan NEAGU

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE