

PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECT NR. 580 / 2023

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT,
TURISM, ADMINISTRATIV, AMENAJARE SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE.

JUD. ARAD, MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 284, CF. NR. 310277, NR. CAD.:310277

FOAIE DE CAPĂȚ

P.U.Z. și R.L.U. aferent ZONA FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV,
AMENAJARE SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE.

FAZA:

ETAPA II -2024



FOAIE DE GARDĂ

A. INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL: S. C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI, R U R (DE)

ARHITECTURĂ: arh. Ela FALCA, Calin MURESAN





BORDEROU

1 PIESE SCRISE:

- 1.1 FOAIE DE CAPAT
- 1.2 FOAIE DE GARDA
- 1.3 BORDEROU
- 1.4 MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

2 PIESE DESENATE:

- 2.1 U00 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- 2.2 U01 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
- 2.3 U02 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE
- 2.4 U03 MOBILARE URBANISTICA
- 2.5 U03_1 MOBILARE URBANISTICA SUBSOL (2S)
- 2.6 U03_2 SECTIUNI CARACTERISTICE
- 2.7 U04 CIRCULATIA TERENURILOR

3 ANEXE

- 3.1 CERTIFICAT INREGISTRARE FISCALA TITULAR
- 3.2 EXTRASE CF
- 3.3 CERTIFICAT DE URBANISM SI ANEXA LA CU



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT: „ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE.”
AMPLASAMENT	Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, CF. Nr. 310277 Arad, Nr. Cad: 310277
BENEFICIAR	S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. Bucuresti Sectorul 1, Str. Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, Str. Ioan Alexandru, Nr. 15, Jud Arad Tel: 0748 124 012 e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
NUMĂR PROIECT	580/31.10.2023
FAZĂ PROIECT	ETAPA II
DATA ELABORĂRII	Martie, 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea societății comerciale IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., Bucuresti Sectorul 1, Str. Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, în vederea amenajării incintei cu construcții destinate unei ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE.

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 24.193,00 mp este compusă dintr-o singură parcelă ce prezintă următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/Referinte
1	S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.	310277	24.193,00	-	TEREN ARABIL	DA	Imobil neimprejmuat

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

S.C. IDEA WEST RESIDENCE S.R.L. în calitate de proprietar al terenului, identificat prin CF nr. 310277, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, și inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării funcțiunii terenului din zonă teren arabil în zonă cu funcțiuni mixte, predominant zonă rezidențială de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1596 din 23.10.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 pentru terenul situat în intravilanul municipiului Arad, amplasat pe strada Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, conform C.F. nr. 310277, nr. cad.: 310277.

Incinta propusă pentru reglementare are o suprafață de 24.193,00 mp definită de o singură parcelă.

Tema – program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte, mai exact zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi amenajate la sol, locuri de parcare la sol și subsoluri destinate parcarilor, realizată astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indici constructivi și indicatorii urbanistici;

- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului de arhitectură în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea accesurilor rutiere și pietonale;
- Sistemizarea și menținerea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

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 50/1991 rep. și actualizată, H.G.R. 525/1996 și Codul Civil.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII

Soluția propusă se încadrează în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2014 - 2030 a Municipiului Arad

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația cadastrală, ridicare topografică, întocmită de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.;
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.
- P.U.Z. aprobat în anul 2008 "Blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter" ; Autorizație de construire "Construire blocuri de locuințe P+11 E Cu spații comerciale la parter din nr. 1392 din 29.08.2008.

1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.:

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante, subzone de servicii și comerț.

Evoluția zonei este marcată de dezvoltarea locuințelor individuale și colective. Pe amplasamentul studiat s-au mai întocmit anterior documentații de urbanism ce propuneau, de asemenea, extinderea zonei de locuire, conform PUZ aprobat în 2008.

Extinderea zonei de locuire colectivă este oportună și contribuie la dezvoltarea zonei existente. De asemenea se vor amenaja spații verzi, parcuri, loc de joacă pentru copii, agrement.



2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, amplasat pe strada Calea Aurel Vlaicu, nr. 254, conform CF nr. 310277, nr. Cad.: 310277

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la Nord – Zone industriale și zone de locuințe individuale .
- la Sud – Calea Aurel Vlaicu și zone industriale.
- la Est – Strada Faurilor și zone locuințe individuale.
- la Vest – Strada Fantanii și zone industriale și comerciale.

2.3. ELEMENTE ALE CARULUI NATURAL

Incinta studiată este situată într-o zonă plană, fără accidente antropice sau naturale, fiind situat în vestul municipiului Arad. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelmentul terenului natural este curpins între 109,24 MNM și 107,38 MNM.

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

2.3.1. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panoianului și cuaternarului.

Partea sudică a Campiei de Vest, în care este inclusă și zona Arad, corespunde din punct de vedere structural, cu extremitatea estică a depresiunii panonice, care a constituit obiectul a numeroase cercetări geologice.

Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu perioada de colț $T_c=0,7$ sec. cu un coeficient seismic $a_g - 0,20$ g și gradul VII de intensitate seismică conform Legii nr 575 din 22 octombrie 2001, secțiunea a Va, anexa 3.

Adâncimea maximă de îngheț-dezghet a zonei (cf. STAS 6054-77) este de 0,80 m.

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, q_b , pentru altitudini de până la 1000m, este, conform CR -1 -1 -4 /2012, $q_b=0,5$ kPa.

Valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol, s_k , pentru altitudini până la 1000m, $s_k = 1,5$ kN/m², conform CR -1 -1-3/2012.

2.4. CIRCULAȚIA

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propun două accese din Calea Aurel Vlaicu intersecție cu Str. Fantanii și Str. Faurilor și încă două accese în nordul parcelei din Str. Faurilor și Str. Fantanii care vor fi racordate la

marginea straziilor existente prin curbe arc de cerc cu raze de 6.00 - 12.00 m, avand latimi de 4.50 (sens unic) respectiv 7.00 m (intrare / iesire). Accesele vor fi folosite pentru intrare si iesire de la obiectiv.

Transportul în comun se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, DN7E, cu stații de tramvai în apropierea amplasamentului, mai exact între limita parcela din sud și Calea Aurel Vlaicu.

Se propun zone pietonale noi în această zonă, racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente și amenajări spații verzi necesare.

Paralel cu Calea Aurel Vlaicu, DN7E, există linii de transport în comun tramvai, linii ce fac legătura între municipiul Arad și Zona Industrială Arad Vest. În zonă nu există amenajări specifice pietonilor, iar circulația ciclistă existentă se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, DN7E cât și pe Str. Fantanii, unde se vor face racorduri cu pistele de biciclete noi necesare.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivului studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

- Într-o etapă viitoare Primăria Municipiului Arad dorește amenajarea unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Accesul rutier de intrare la parcarile interioare amplasate la nivelul parterului se va realiza prin cele 4 accese rutiere la parcela, două accese de la marginea străzii Calea Aurel Vlaicu, intersecție cu str. Faurilor și str. Fantanii, respectiv alte două accese în nordul parcelei, unul din Str. Faurilor și altul din str. Fantanii ce vor fi racordate la marginile propuse ale straziilor prin curbe de cerc cu razele de 5.00 – 12.00 m având latimi de minim 4,50 m pe Str. Faurilor pentru intrare și 4,50 m pentru iesire, respectiv 7,00 m pe str. Fantanii pentru intrare / iesire.

Accesul rutier de intrare / iesire la parcarile prevăzute la subsoluri (2S) între corpurile C1-C4 se va face prin drumuri de 5,50 m lățime care se vor continua cu circulații rutiere la subsol de 7,00 m lățime.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul analizat are categoria de folosință de teren arabil în intravilan, conform extrasului C.F.nr. 310277, fiind liber de construcții și amenajări constructive.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată.

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Construcții locuințe individuale;
- Construcții carosabile: Calea Aurel Vlaicu, Str.Fantaniei, Str. Faurilor, Str.Gradinarilor, Str. General Dodă;
- Zone comerciale prestări servicii, zone industriale: Registrul Auto Roman, Era Stones, Joyson Romania, Peco, Ocamob, hale.

Incinta studiată este pe Calea Aurel Vlaicu , Nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat 1996, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunile de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni mixte , având subzone de construcții de locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și comerț și depozite nepoluante.

Incinta studiată are suprafața totală de **24.193,00 mp**, conform CF nr.310277 Arad, având o formă iregulată, cu o lungime a frontului stradal de pe strada Aurel Vlaicu de 193,22 ml. În prezent terenul este lipsit de construcții și este proprietate privată a S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.	310277	24.193,00	-	Teren arabil	DA	Imobil neimprejmuț

Conform U.T.R. 24 (PUG in vigoare, 1996)

Capitolul 1. Generalități, Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

L.Mr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are unitatea de LCI – Zone de locuințe colective urbane mari (Peste 5 + 1N Supraterane, cu funcțiuni complementare.

În partea de sud a incintei conform CF 310277, este propusă spre concesionare o zonă de 368,34 mp (conform piese desenate "U02 Reglementări urbanistice, zonificare ; U04 Circulația terenurilor") pentru a facilita amenajarea spațiilor verzi, circulației pietonale și a parcarilor necesare.

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,16$ g.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețele de telecomunicații, electricitate, și gaze naturale.

În zona studiată propusă pentru reglementare există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Rețelele edilitare în incinta parcelei se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;

Amplasamentul nu este traversat de rețele electrice aeriene sau subterane.

Disfuncționalități ale zonei studiate:

- Canale existente deschise, ce vor fi propuse spre intubare. Zone cu teren inundabil.
- Lipsa circulațiilor pietonale în zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

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

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții, pe terenul studiat.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

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

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

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

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zona este expusă riscurilor naturale, partea de est a parcelei este inundabilă, margine la canalul existent deschis, care se va propune spre intubare și se va amenaja zona verde cu circulații pietonale și piste de biciclete.

Terenul are stabilitatea asigurată.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

2.7.5. POTENȚIALUL BALNEAR SAU TURISTIC AL ZONEI

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- Studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- Studiul de oportunitate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Incinta studiată este pe str. Calea Aurel Vlaicu , Nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. și R.L.U. aprobat (P.U.G. în vigoare, 1996), în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuințe individuale, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități, Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Conform U.T.R. 24 (PUG in vigoare, 1996) – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimum de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă –subzonele LMr24a,b,c,d,e,f.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2}h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;



- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructurii ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Conform U.T.R. 24 Note: În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are uitatea de LCI – Zone de locuinte colective urbane mari (Peste 5 E + 1 N Supraterane), cu funcțiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Teren cu categoria de folosinta arabil in intravilan.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivului studiat fiind prevăzută largirea străzii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

Intr-o etapă viitoare Primăria Municipiului Arad dorește amenajarea unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Incinta reglementată are suprafața de 24.193,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice.





- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Rezolvarea circulațiilor pietonale.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- **Construcții LM, LCI - locuințe colective, funcțiuni complementare:**
 - Regim maxim de înălțime LM, LCI 2S+P+9E+PH, H max = 37,50 m;
 - Sc max = 8.467,55 mp, Scd max = 74.600,00 mp
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- **Construcții ISCo - Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite:**
 - Regim maxim de înălțime P + Mezanin, H max = 7,00 m;
 - Sc max = 15.725,35 mp, Scd max = 31.450,70 mp.
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Spații verzi la sol amenajate = min. 20,00 % *
 - *Masuri compensatorii spații verzi = 5,00 %
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 5,50m;
- Amenajarea accesurilor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

Incinta reglementată ca zonă funcțiuni mixte (locuire, servicii și comerț), în regim de înălțime maxim LM, LCI – LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+9E+PH, H MAX.= 37,50 m; ISCo - servicii și comerț H MAX. =7,00 m, înălțimea maximă a construcției se va stabili prin avizul care se va obține de la Autoritatea Aeronautică Civilă. Accesul pe amplasament se va face de pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu Str Fantanii și Str. Faurilor și încă două accese în nordul parcelei din Str. Faurilor și Str. Fantanii, asigurând astfel o fluiditate a circulațiilor carosabile auto cât și a circulațiilor pietonale.

Funcțiunile complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

Unitati functionale:

LM – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

LCI – Subzona pentru locuințe cu regim mare de înălțime

ISCo – Institutii servicii și comerț, spații administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;





Sps – Spatii verzi suspendate;

Spa – Spatii verzi aliniate;

Cc – Circulatii carosabile;

Cp – Circulatii pietonale

P – Platforme parcare.

În zonă sunt interzise:

- Desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3.5.1. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F.. nr. 310277	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		24,192.00	100,00		100,00
1	Locuinte colective (LM, LCI)	0,00	0,00	8.467,55	Max.35.00%
2	Funcțiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ (ISCo) Dala urbana, parcaje acoperite	0,00	0,00	15.725, 45	Max. 65.00%
3	Spatii verzi, Parc, loc de joaca pentru copii, agrement	0,00	0,00	4838,60	Min. 20,00 %
4	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	0,00	0,00	3628,95	Min. 15.00 % *





	*Masuri compensatorii spatii verzi			1209,65	5,00 %
	TOTAL GENERAL	24.192,00	100,00	24.192,00	100,00

P.O.T. MAXIM LOCUINTE COLECTIVE 35 %**P.O.T. MAXIM FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT 65 %****C.U.T. MAXIM 3,80**

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUS
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Locuinte colective	0.00%	35,00 %
2	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Functiuni complementare, servicii si comert, dala urbana, parcaje acoperite	0.00%	65,00 %
3	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	0.00	3,80
4	Regimul de înălțime maxim la (LM, LCI) Locuinte colective, functiuni complementare, turism	-	2S+P+9E+PH, H max=37,50m S + P + 5E, H MAX = 18,50 m (C5-C9)
5	Regimul de înălțime maxim la (ISCo) Functiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ, dala urbana, parcaje acoperite	-	P+Mezanin, H max = 7,00 m

Situatia existentă :

- P.O.T. existent = 0,00 %
- C.U.T. existent = 0,00
- S teren = 24.193,00 mp
- H.max. existent = 0,00 m
- Sc max. existent = 0,00 mp
- Scd existent = 0,00 mp

Situatia propusă :

- P.O.T. max. Locuinte colective, functiuni complementare, turism = 35,00%
- P.O.T. max. Functiuni complementare, servicii si comert, dala urbana, parcaje acoperite = 65,00%
- C.U.T. max propus = 3,80
- Suprafata teren = 24.193,00 mp.
- H. max. Locuinte colective, functiuni complementare, turism = 37.50 m.
- H. max. Functiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite = 7.00 m





- SC max. Locuinte colective, functiuni complementare, turism. = 8.467,55 mp
- SC max. Functiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite = 15.725,35 mp.
- SCD max. Locuinte colective, functiuni complementare, turism = 74.600,00 mp.
- SCD max. Functiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite =31.450,70 mp.
- Spatii verzi la sol amenajate, min. 20,00 % * = 4838,60 mp.
*Masuri compensatorii spatii verzi, min. 5,00 % = 1209,65

3.5.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelmentul terenului natural este curpins între 109,24 MNM și 107,38 MNM.

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde și parcaje.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă și subsol (2S) atât pentru angajați și clienți, cât și pentru locatari.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

3.5.3. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE

Conform planșa anexă – U02 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE, se poate identifica o zonă funcțiuni mixte complementare: locuire colectiva, servicii și comerț; cu regimul maxim de înălțime de 2S+P+9E+PH, H max 37,50 m pentru locuinte colective și regimul maxim de înaltime P + Mezanin, H max 7,00 m pentru servicii și comerț .

Construcțiile noi propuse vor avea P.O.T. de maxim 35% pentru locuinte colective și P.O.T. de maxim 65% pentru functiuni cimplementare, servicii și comert, turism, administrativ, dala urbana, parcaje acoperite, platforme parcari; și un C.U.T. de maxim 3,80.

3.5.4. REGIMUL DE ALINIERE

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- Față de limita de proprietate de la strada Calea Aurel Vlaicu, unde se realizează doua dintre accesurile în incinta studiată, se propune o retragere conforma cu prevederile HGR 525/1996 si a Codului Civil, de 12,50 m in care se vor amenaja drum de circulatie, parcar, alei pietonale, spatii verzi;
 - Fata de limita de proprietate Nordica, se propune o retragere minima conforma cu prevederile HGR 525/1996 si a Codului Civil, de 17.00 m, in care se vor amenaja drum nou de legatura intre Str. Fantanii si Str. Faurilor, accese incinta, parcar aferente drumului, spatii verzi;
 - Față de limita de proprietate Estica, se propune o retragere minima conforma cu prevederile HGR 525/1996 si a Codului Civil, dar nu mai mica de 2.00m;
 - Fata de limita de proprietate Vestica, se propune o retragere minima conforma cu prevederile HGR 525/1996 si a Codului Civil, dar nu mai mica de 2.00 m;
 - În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor, dar nu mai mica de 2,00m.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate.

Se va respecta o retragere de minim 2,00 m față de canale care vor fi propuse spre intubare si amenajare cu spatii verzi, alei pietonale.

Se va respecta o retragere de minim 15,00 m fata de mijloc de transport in comun statie tramvai.

3.5.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus pentru construcții de locuire colectiva, functiuni complementare, turism, va fi de maxim 2Subsoluri + Parter + 9Etaje + Penthouse.

- H Max. 37,50 m.

Regimul de inaltime propus pentru constructii cu functiuni complementare, servicii si comert, administrativ, dala urbana, parcaje acoperite va fi de maxim Parter + Mezanin.

- H Max. 7,00 m.

Regimul de înălțime propus pentru construcții de locuire colectiva, functiuni complementare, corpuri de cladiri aflate in nordul parcelei, C5, C6, C7, C8, C9 (coform planse U02 Reglementari Urbanistice, U03 Mobilare Urbanistica) va fi de maxim Subsol + Parter + 5Etaje.

- H Max. 18,50 m.

3.5.6. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

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

- P.O.T. 35,00% Locuinte colective, functiuni complementare, turism.
- P.O.T. 65,00 Functiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ, dala urbana, parcaje acoperite.

- C.U.T. 3,80.

3.5.7. PLANTAȚII

Se vor amenaja spații verzi înierbate, și cu plantații de arbori de înălțime mică / medie / mare pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00%, cu masuri compensatorii de 5,00%, avându-se în vedere prevederile HG 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de locuire colectiva și servicii și comerț, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, dacă nu este posibil se va realiza din surse locale prin forare.

Conform PUG în vigoare UTR 24, Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează, de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

3.6.2. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații, colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incinta studiată.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zonă.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile cladirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

3.6.4. TELECOMUNICAȚII

Existența în zonă liniilor de telecomunicații în zonă va fi indicată prin aviz, iar la noile obiective propuse spre construire vor fi racordate la acestea.

3.6.5. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Pentru alimentarea cu energie termică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

3.6.6. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

3.6.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul 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 și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.6.8. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare pentru autovehicule mici.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform H.G. 525/1996, după cum urmează:

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii si comert:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

Suprafața de comerț și servicii estimată este de cca. 1800 mp desfășurați la parter și mezanin înspre strada Calea Aurel Vlaicu, deci rezultă 1 loc / 50 mp parcare clienti, 1 loc / 50 mp locuri parcare personal, 1 loc / 50 mp parcare staționare marfa.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Conform H.G.R. 525/1996:

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi de min. 20% din suprafața totală a terenului și măsuri compensatorii de min. 5,00 %, cu respectarea Consiliului local al municipiului Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi.



Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277, Cad. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la Nord – Zone industriale și zone de locuințe individuale .
- la Sud – Calea Aurel Vlaicu și zone industriale.
- la Est – Strada Faurilor, Str. General Doda și zone locuințe individuale.
- la Vest – Strada Fantanii și zone industriale și comerciale.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea branșamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă;
- Dotări de interes local – parcaje.
- Dotări de interes local – amenajarea spațiilor verzi.

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

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 P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural - peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

NOTE :

_In timpul elaborarii propunerilor sunt prezentate posibilitati de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare si de echipare tehnico - edilitara a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate in planse ajutatoare (U03 MOBILARE URBANISTICA s.a.), in conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, si nu reprezinta reglementari urbanistice de respectat intocmai.

Mobilarea incintei, reglementata ca zona cu functiuni mixte: rezidentiala, comert, servicii si spatii administrative; precum si echiparea tehnico-edilitara, specific proiectarea suprafetelor construite, suprafetelor aferente platformelor pentru stationarea auto - vehiculelor si pentru circulatie si spatiilor verzi, numarul locurilor de parcare, etc; se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza P.Th. Proiectelor Tehnice de executie, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent (conditii pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de inaltime si inaltime maxima, functiune / destinatie, limita de construibilitate), respectiv a legislatiei in vigoare la momentul autorizarii si executiei lucrarilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilarii zonei, in fazele urmatoare de proiectare, D.T.A.C. + P.Th, in temeiul reglementarilor P.U.Z. si R.L.U. aferent, cu respectarea conditiilor pentru construire explicate in plansele obligatorii, U02 Reglementari Urbanistice, Zonificare.

Întocmit
arh Ela FALCĂ

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE