ANUNT DE INTENTIE PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Nr. crt.	Nr. înregistrare	Iniţiator	Destinatia solicitată	Adresa
1	18682/ 10.03.2022	SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE, Neagu Ioan-Lucian	Studiu de oportunitate PUZ și RLU - - Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări (CU 795/2021), drum acces (CU 1570/2021) **Varianta III Locuințe individuale**	Municipiul Arad CF 317853, CF 307518, CF 323240, CF 311087, CF 318024 Arad Supraf. teren: din acte 60954 mp

Data afişării anunţului: 01.04.2022

NOTĂ:
1. Documentaţia poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, camera 49, în perioada 01.04.2022-10.04.2022, în zilele lucrătoare, între orele 8^{00}– 11^{00};

Observaţiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluţiei, nr. 75, Serviciul Relaţii cu Publicul până la data de 10.04.2022.

Timisoara, str. G. Musicescu, nr 26
CUI: RO 35727215 ORC: J35/626/2016
email: office@power-on.ro, tel. 0773 806 704
RO25BTRLRONCRT0338345101
SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Subscrisa, POWER ON SOLUTIONS SRL, în calitate de proiectant, pentru beneficiarul ECOSYSTEME S.R.L., formulăm prezentul

Raspuns la Minuta nr. 7647/02.02.2022

Ca urmare a dezbaterii publice din data de 27 01 2022 organizata de catre Primaria Municipiului Arad, avand ca subiect studiile de oportunitate:

- PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari
- Schimbare destinatie din curti-constructii, in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr. 10 in vederea corelarii cu puz ''locuinte colective , zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF317853 Arad, cf 307518 Arad, cf 323240 Arad, cf 311087 Arad

Va comunicam raspunsul cu privire la cele consemnate în Minuta nr. 7647/02.02.2022:

- Bâtea Cosmin-Razvan și-a exprimat nemulțumirea cu privire la traficul rutier în zonă, la calitatea utilităților (în special canalizare și rețea electrică), precum și îngrijorarea că prin schimbarea destinației zonei, calitatea vieții va fi afectată.

Tinând cont de cele expuse de dl. Bâtea Cosmin – Răzvan, s-a luat măsura de reducere a densității de locuire prin implementarea de locuinte individuale cu un procent de ocupare a terenului similar cu cel al zonelor de locuinte invecinate, acest lucru este in concordanta cu retelele edilitare si rutiere din zona. Zona nu va suferi nicio schimbare de destinație. Varianta de realizare a acceselor in zonă se regasește in solutia propusă în: Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022.

- Adalbert Botos și-a exprimat și el nemulțumirea cu privire la aducerea de locuințe colective într-o zonă de locuințe individuale, cu privire la funcționarea utilităților (în special a canalizării) și aglomerarea zonei din punct de vedere a traficului.

Astfel cum am aratat la punctul anterior, toate aceste chestiuni au fost soluționate prin Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022, cu pastrarea indicilor zonei.

- Dan Dobreanu și-a exprimat nemulțumirea cu privire la schimbarea destinației zonei și aglomerarea circulației rutiere.

Astfel cum am menționat, Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite soluționează toate aceste numulțumiri.

- Horia Siclovan este nemulțumit de faptul că am semnalat construirea, pe terenul proprietatea ECOSYSTEME S.R.L., a unui drum de acces, fără acordul proprietarului și fără autorizații de la autorităților competente. De asemenea, și-a manifestat nemulțumirea cu privire la supraaglomerarea zonei în cauză.

Raspunsul la chestiunile ridcate de acesta se regaseste in Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, prin pastrarea indicilor zonei, evitând astfel supraaglomerarea. Cu privire la drumul de acces construit pe prelungirea str. Podgoriei, acesta se va pastra, astefel cum rezultă din documentația depusă.

- Iulius Rosu a ridicat și el problema incompatibilității zonei cu locuințele colective, traficul rutier și canalizarea.

Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite soluționează toate numulțumirile d-lui Iulius Roșu.

- Consilier Local Curcanu Dorian a facut referire la densitatea populației în zonă, sugerând păstrarea densității existente și a caracterului zonei de locuințe individuale. De asemenea, recomandă construirea cu respectarea unui regim P+1E și un studiu cu privire la traficul în zonă.

Toate acestea au fost rezolvate, s-a luat masura de reducere a densității de locuire prin implementarea de locuinte individuale cu un procent de ocupare a terenului similar cu cel existent în zonă, aceste lucru este in concordanta cu retelele edilitare si rutiere din zonă. Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, prin care se propune pastrarea indicilor zonei soluționează aceste aspecte.

- Daniela Sabau și -a exprimat îngrijorarea cu privire la supraaglomerării zonei și calitatea vieții locuitorilor din zonă.

Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, înlătură toate cele menționate de doamna Daniela Sabău.

- Botos Aida și-a exprimat nemulțumirea cu privire la construirea unei zone de comerț.

Și aceste aspect a fost soluționat prin Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite.

Toate aspectele invocate de locuitorii din zonă sunt nefondate. Aceștia nu au fost în măsură să indice eventuale prevederi legale încălcate de propunerea inițială. Conform legislației în vigoare, beneficiarul ECOSYSTEME S.R.L. avea posibilitatea să construiască conform legislatiei in vigoare.

Cu toate acestea, am venit în întâmpinarea locuitorilor din zonă și am efectuat modificările necesare astfel încât să soluționăm toate chestiunile invocate de cei prezenți la dezbaterea publică din 27 01 2022 si cele invocate de cei prezenți la vizita de lucru pe amplasament din data de 21.02.2022.

Nemulțumirea generală a fost cu privire la schimbarea destinației zonei, din locuinte individuale în locuințe colective, fapt ce ar putea duce la creșterea semnificativă a densității populației în zonă și, în consecință, ar genera o supraglomerare a circulație rutiere și o ineficiență a utilităților.

Prin Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, am soluționat toate aspectele indicate de aceștia. Prin această variantă am păstrat specificul zonei - locuințe individuale și am redus

densitatea propusă inițial cu un procent de 75 %, eliminând astfel eventuale probleme semnalate de locuitorii zonei învecinate.

Am efectuat toate aceste demersuri în vederea soluționării pe cale amiabilă a oricăror eventuale litigii și pentru accelerarea finalizării procedurii de autorizare a documentației PUZ.

Având în vedere faptul că am depus documentația pentru obținerea avizului de oportunitate în data de 30.06.2021, precum și faptul că am venit în întâmpinarea părților implicate în vedere soluționării pe cale amiabilă a oricăror eventuale conflicte, vă solicităm soluționarea cu celeritate a solicitării noastre. Tergiversarea soluționării cererii ar cauza prejudicii beneficiarului, ceea ce nu ar fi echitabil având în vedere faptul că acesta a dat dovadă de bună credință și și-a redus cu un procent semnificativ investiția, pentru a respecta doleanțele locuitorilor din vecinătate.

De asemenea datorita faptului ca investitia ' Schimbare destinatie din curti-constructii, in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr. 10 in vederea corelarii cu PUZ ''locuinte colective , zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF317853 Arad, cf 307518 Arad, cf 323240 Arad, cf 311087 Arad' demarata in urma constatarii deficitului de conexiuni rutiere in zona si depusa spre avizare in 10 09 2022 este subordonata si serveste investitia de baza 'PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari' , solicitam emiterea unui singur Aviz de Oportunitate care sa cuprinda intregul demers ca pe un intreg ce nu poate fi sustinut separat.

STUDIU DE OPORTUNITATE

- PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari (C.U.795 /23 04 2021) se modifica in **PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari**
  - drum de acces (C.U. 1570/ 11 08 2021)

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

- PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari (C.U.795 /23 04 2021) se modifica in **PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari**
  - drum de acces (C.U. 1570/ 11 08 2021)

Schimbare destinatie din curti-constructii, in acces pentru imobilul din Arad, str. pastorului, nr. 10 in vederea corelarii cu puz **Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari** pe cf 317853 Arad, cf 307518 Arad, cf 323240 Arad, cf 311087 Arad

Beneficiar:	PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE, SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN
Amplasament :	Municipiul Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853,CF307518, CF 311087, (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2), CF 318024 (Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei,nr. 10, CF 318024, TOP 2655-2656/662.a.b/5- Micalaca
Proiectant General:	SC POWER ON SOLUTIONS SRL
Data Elaborarii:	MARTIE 2022

1.2. SURSE DOCUMENTARE

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism al PUG Arad UTR 28 , documentare la Primaria Municipiului Arad, Propuneri urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014, studiu pe amplasament, legislatia in vigoare .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat in vederea intocmirii "**Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022)** " si terenul CF 318024 (Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad propus pentru realizarea de drum de acces se afla în intravilanul municipiului Arad, in partea de Est a acestuia.

Cele doua investitii corelate se afla în intravilanul municipiului Arad, in partea de Est a acestuia.

Investitia are acces auto de pe strada Pastorului, si are o suprafata masurata de 1 453 mp (1 654 mp in acte).

Cele doua investitii cumulate dispun de acces auto de pe strazile Pastorului, Podgoriei, Lamaitei si Amurgului si au o suprafata masurata de 60 066 mp (60 954 mp in acte).

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati :

- Est : strada Lamaitei;
- Sud : zona de propietati private, case P si P+1E, P+M, fund de lot, proprietate privata , casa P+1E, CF 314387, str. Pastorului, nr.8
- Nord : linia CFR, cale ferata CF 339011, proprietate privata , casa P+1E, Top 2655-2656/662.a.6/6, str. Pastorului, nr.12
- Vest : zona de propietati private, case P si P+1E, P+M, fund de lot

Circulatia principala in zona :

- **Str. Podgoriei**: strada asfaltata cu circulatie restransa la un carosabil cu o latime de 4m, se va asigura continuarea profilului agricol de 4 m pe latura Sudica a terenului reglementat
- **Str. Lamaitei** ce margineste parcelele studiate la Est este neasfaltata si momentan inierbata. Uneste strazile Amurgului si Podgoriei. Se doreste cedarea de teren in zona ei pentru a se realiza o strada cu profil de 12m la initiativa Municipalitatii.

- **Str. Amurgului**: strada asfaltata ce poate asigura accesul pe parcelele studiate in partea de Nord-Est, se preconizeaza a se realiza conexiunea acesteia cu str. Lamaitei pe teren public la initiativa Municipalitatii
- **Str. Pastorului:** Se va realiza un acces nou prin convertirea parcelei CF 318024 (Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad, avand categoria de Curti constructii in drum de acces conform CU 'Realizare strada de acces auto si pietonal pentru **Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022)** conf. CU 795 din 23.04.2021
- Circulatia cea mai apropiata de parcelele studiate se desfasoara pe **Str. Crizantemelor Lipovei si Pastorului**, toate avand 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7 m fiecare si imbracaminte din asfalt.

2.2. Prevederile PUG-lui aprobat: destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.

Conform PUG Arad aprobat prin HCL 502/2018 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Arad in cadrul zonei de locuinte, servicii si dotari aferente locuirii.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Arad, terenul de fata este inclus in UTR 28, LMr28c (subzona predominant rezidentiala)

Utilizari permise:

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladiri existente

- se va autoriza constructia cladirilor de locuinte, executia constructiilor cu functiuni complementare zonelor de locuit (spatii comerciale si prestari servicii)

Conform Propuneri urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014:

Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se afla in subzona L1d 'Subzona de dezvoltare a locuintelor individuale' si se învecineaza la :

-Vest si la Sud cu terenuri proprietate privata edificate cu case unifamiliale in regim de inaltime P si P+1E

-la Nord cu o zona industriala, circulatii rutiere str. Pescarilor si circulatii CFR

- pe latura Estica terenul studiat se invecineaza cu str. Lamaitei, strada neasfaltata.

2.3. Situatia juridica a terenului :

Terenul se afla in intravilan si este proprietate privata a SC ECOSYSTEME SRL, a Parohiei Ortodoxe Micalaca Veche si respectiv Neagu Ioan Lucian. Dupa cum urmeaza:

CF nr	Propietar	Cat	Sarcini asupra terenului	S. mas (mp)	S. acte (mp)
307518	SC ECOSYSTEME SRL	A	-Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2091541 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA,DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIAJUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:382191 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	49 332	50 000
317853	SC ECOSYSTEME SRL	A	Nu sunt	8381	8 400
311087 Top 1.30./1/1/1	PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE	A	Nu sunt	861	861
323240 Top 1.30./1/1/2	PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE	A	Nu sunt	39	39
318024 Top 2656/662.a.b/5 Micalaca	NEAGU IOAN LUCIAN	C.C	Nu sunt	1453	1 654
TOTAL				**60,066**	**60 954**

2.4. Folosinta actuala a amplasamentului studiat

Terenul este liber de constructii , se afla in Intravilanul Municipiului Arad si are categoria de folosinta "Arabil" si respectiv Curti constructii (CF 318024 Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad .

In prezent terenul este neamenajat iar pe parcela CF 318024 se afla o casa unifamiliala Str. Pastorului , nr 10.

2.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico – edilitara a zonei, a amplasamentului

Zona, in asamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, termica, telefonie, gaz Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si partiala in interiorul parcelei. Din această cauza trebuie analizata intreaga suprafata pentru a completa amplasamentul studiat cu utilitatile necesare din punct de vedere edilitar.

2.6. Disfunctionalitati

- Terenul nu dispune de strazi de acces care sa poata sustine dezvoltarea dorita de catre beneficiar;

-Nu exista spatii verzi amenajate pe teren;

-Nu exista reglementari urbanistice privind comert, servicii si locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin Studiu de Oportunitate:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specific, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbana accentuata.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initierii **" PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022)** " pe terenul proprietate privata a SC ECOSYSTEME SRL si a Parohiei Ortodoxe Micalaca Veche, situat in Arad, str. Podgoriei, CF 317853, CF 307518 si respectiv CF311087 (TOP 1.30./1/1/1) si CF323240 (TOP 1.30./1/1/2) Arad si **Realizare strada de acces auto si pietonal pentru investitia PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022'** conf. CU 795 din 23.04 2021 pentru parcela CF 318024 (Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad.

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic a functiunilor de locuire, servicii, comert si dotari. Aceasta zona cu destinatie consacrata de Locuire ce se afla in cartierul Micalaca, dispune de o structura urbana consolidata dar in acelasi timp duce lipsa de densitate, de functiuni complementare locuirii si de zone verzi amenajate (teren viran).

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru :

-generarea unei zone de comert, servicii si locuire;

-completarea si imbunatatirea retelei de strazi astfel: Se prevede transformarea CF 318024 Arad in strada de acces pentru investitia avuta in vedere . Aceasta strada va avea profil de 13.70 m si circulatie in ambele sensuri, va conecta str. Pastorului de str. Lamaitei, si mai apoi de strrazile

Podgoriei si Amurgului. De asemenea se pastreaza drumul de exploatare aflat in prelungirea str. Podgoriei la un profil de 4m. Din punct de vedere al executiei, investitorul se angajaza sa realizeze pe proprie cheltuiala si sa cedeze catre Domeniul Public strada generata de parcela Pastorului nr.10 pana la intersectia cu str. Lamaitei , impreuna cu echiparea tehnico-edilitara in ce privesc retelele subterane care sa poata prelua nevoile noii investitii dar si iluminat public, zone verzi, accese si asfaltare carosabil si zone pietonale. Realizarea strazii de va realiza etapizat in functie de ritmul de realizare a investitiei asigurand treptat acces dinspre Vest catre Est acces pentru parcelele 9 si 17, 8 si 16, 7 si 15, 6 si 14, 5 si 13, 4 si 12, 3 si 11.

De asemenea pe latura Estica a parcelei reglementate se va ceda teren care sa asigure un profil de 12 m pentru str. Lamaitei, aceasta este o zona publica urmand a fi realizata din fonduri publice.

Pe limita Sudica (prelungirea str. Podgoriei) se cedeaza catre domeniul public un acces conform vechilor planuri de exploatare agricola cu profil de 4 m, aceasta este o zona publica urmand a fi realizata din fonduri publice.

-asigurarea unei zone verzi care sa protejeze cartierul de locuinte de zgomotul produs de Calea Ferata. Zona verde va ramane in administratia investitorului si mai apoi a locuitorilor investitiei.

PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI		
	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	60066.00	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	12175.29	20.27
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	47890.71	79.73

Proiectul propus urmareste:

-stabilirea teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;

-stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii de utilizare a terenului;

-stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;

-asigurarea suprafetelor necesare pentru spatii verzi in incinta;

-protejarea de poluarea fonica si capacitati de transport admise;

-protejarea vegetatiei stradale;

-crearea de spatii publice/semipublice si parcaje;

-creearea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale copiilor, vârstnicilor si ale persoanelor cu handicap în utilizarea spatiilor publice;

- stabilirea dotarilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilitati;

-conectarea la celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona;

Planul Urbanistic Zonal stabileste:

1. Zona de locuinte individuale , unifamiliale, cuplate si insiruite pe parcelele 3 , 4...pana la 12. Avand un regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, POT 40%, CUT 1.2. Viitoarele locuinte vor fi organizate in grupuri cu cai de acces privat (alei) organizat in interiorul parcelei care sa deserveasca noile unitati locative. Conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022 s-a impus **realizarea de case individuale si respectarea indicilor PUG existenti pe parcelele invecinate**. Acest lucru coroborat cu instabilitatea pietei imobiliare au dus la propunerea unei solutii versatile care sa poata acomoda atat locuinte unifamiliale cat si cuplate sau insiruite.

Functiunea zonei : locuire;

Loturile create vor avea posibilitatea de subparcelare ulterior construirii fara a permite depasirea suprafetei construite impusa prin POT aferent intregii parcele;

2. Zone de servicii parcelele 1 si 11 cu regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, POT 60%, CUT 1.5.

LOT 1: se permit urmatoarele functiuni : Functiuni din categoria Invatamant si cercetare (gradinita, scoala, afterschool, etc.) , Functiuni de Sanatate si asistenta sociala (centru social, centru de zi pentru varstnici, azil de batrani, etc.), Functiuni de cult (Centru pastoral misionar, lacas de cult), Functiuni de cultura (Centru cultural);

LOT 11: se permit urmatoarele functiuni: Functiuni de administrarea afacerilor (sedii societati comerciale, cladiri de birouri), Functiuni financiar bancare (filiala de banca, societati de asigurari, etc.), Funcţiuni terţiare (Comert, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.), Functiuni sportive (teren de sport, agrement, sala de sport, etc.); Lotul creat va avea posibilitatea de subparcelare fara a permite depasirea suprafetei construite impusa prin POT aferent intregii parcele.

3. Drumuri de acces : parcela 10 : realizarea de drum public de acces care sa deserveasca functiunile propuse conform normelor in vigoare;

4. Zone verzi amenajate parcelele 2 , 18, 19 : zone verzi amenajate, plantatii de protectie, loc de joaca;

Functiunile complementare admise ale zonei sunt urmatoarele:

-servicii complementare cu functiunea de locuire, cu caracter public si privat;

-dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spaţii verzi amenajate, reţele tehnico – edilitare si constructiile aferente.

Utilizari admise cu conditii:

Garaje publice sau private supraterane în cladiri dedicate cu urmatoarele conditii: sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate în interiorul parcelei)

Utilizari interzise:

-Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

-Depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale refolosibile;

-Comert en-gros;

BILANT TERITORIAL

	Existent	Propus	
Zona functionala	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	60066.00	60066.00	100.00%
Teren Agricol	60066	0	0
Locuire Individuala	0	42108.82	70.10%
Servicii	0	5781.89	9.63%
Circulatii publice	0	7651.19	12.74%
Spatii verzi publice	0	4524.10	7.53%

Capacitati preconizate:

Capacitati preconizate pe parcele private

	(mp)
Suprafete construite	20331.24
Suprafete pavate	23035.37
Suprafete de zona verde	4524.10
Total parcele private rezultate	47890.71

Numar unitati locative	194
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	33724.22
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	6938.27
Numar parcaje preconizat	382

Pentru zona de locuire se preconizeaza 194 de uinitati locative.

Pentru parcelele de servicii de preconizeaza o suprafata desfasurata de 8673 mp.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza, de regula, în parcarea din incinta imobilelor.

Numarul de parcari amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislatia specifica, dar nu mai putin de un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa pentru zona de locuire.

In cadrul parcelelor se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

-Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale;

Costul pentru realizarea investitiei, se estimeaza la 167 000 000 RON si va fi suportat integral de beneficiar.

Strada de acces propusa , generata de parcela str.Pastorului nr. 10 va avea o lungime de 430 m va avea un profil de 13.70 m si respectiv 12.00 m si va fi echipata tehnico-edilitar complet de catre beneficiar. Valoarea investitiei se ridica la 1 325 000 euro.

3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul studiului se prezinta analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

-stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;

-inaltimile maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente;

-asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane;

-reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in viitorul P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea fata de punctele cardinale, densitatea constructiilor din zona, s-a propus definirea a dupa cum urmeaza :

Indici urbanistici:

Zona locuire : POT 40%, CUT 1.2, Regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, H cornisa +9.00 (de la cota trotuarului) , H max +10.50 (de la cota trotuarului), spatiu verde pe parcela min 15%, se vor asigura 1.15 locuiri de parcare pentru fiecare unitate locativa in interiorul parcelei

Zona servicii : POT 60%, CUT 1.5, Regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, H cornisa +9.00 (de la cota trotuarului) , H max +10.50 (de la cota trotuarului), spatiu verde pe parcela min 15%, se va asigura un numar de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (HGR 525/1996 rep)

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	1002.02	servicii	S/D+P+1E+M/Er	60%	1.50
2	281.25	spatiu verde		-	-
3	2674.43	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
4	3400.48	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
5	3402.03	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
6	3372.31	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
7	3370.32	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
8	3346.30	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
9	3005.13	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
10	7651.19	drum		-	-
11	4779.87	servicii	S/D+P+1E+M/Er	60%	1.50
12	3791.87	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
13	3548.74	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
14	3305.66	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
15	3062.47	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
16	2819.34	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
17	3009.74	locuire	S/D+P+1E+M/Er	40%	1.20
18	3888.90	spatiu verde	-	-	-
19	353.95	spatiu verde	-	-	-

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Parcelele neamenajate se vor echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente pe cheltuiala investitorului.

4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii unei zone de locunte colective servicii si dotari relationata la cartierul Micalaca a Municipiului Arad.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii unei zone de locuire , comert, servicii si dotari in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale

orasului este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit din prezent.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste este oportuna dezvoltarii zonei si a orasului Arad.

După obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ .

Specialist atestat RUR Arh. Jivan Marius Intocmit, Arh .Stancu Ioana

REGLEMENTARI URBANISTICE

PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/ 11 08 2021)

N

S $_{teren}$= 60 954 mp (mas. 60 066 mp)
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:

- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad

- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2),Arad

- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top 2656/662.a.b/5 - Micalaca)

BILANT TERITORIAL

Zona functionala	Existent mp	Propus mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	60066.00	60066.00	100.00%
Teren Agricol	60066	0	0
Locuire Individuala	0	42108.82	70.10%
Servicii	0	5781.89	9.63%
Circulatii publice	0	7651.19	12.74%
Spatii verzi publice	0	4524.10	7.53%

Capacitati preconizate pe parcele private

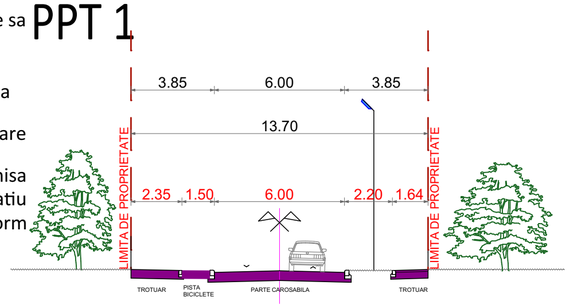
	(mp)
Suprafete construite	20331.24
Suprafete pavate	23035.37
Suprafete de zona verde	4524.10
Total parcele private rezultate	47890.71

Numar unitati locative	194
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	33724.22
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	6938.27
Numar parcaje preconizat	382

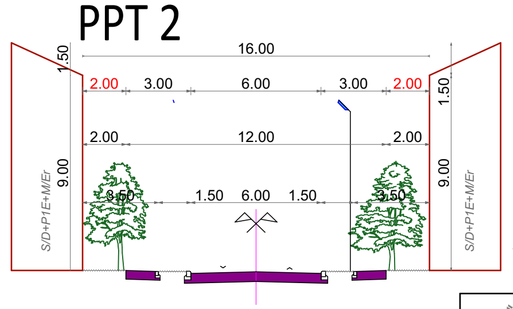
Indici urbanistici:

Zona locuire : Zona de locuinte individuale , unifamiliale, cuplate si insiruite pe parcelele 3 , 4...pana la 12. Avand un regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, POT 40%, CUT 1.2. H cor. +9.00 m, H max. +10.50 m (de la cota trotuarului).
Viitoarele locuinte vor fi organizate in grupuri cu cai de acces privat (alei) organizat in interiorul parcelei care sa deserveasca noile unitati locative.
Conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022 s-a impus **realizarea de case individuale si respectarea indicilor PUG existenti pe parcelele invecinate**. Acest lucru coroborat cu instabilitatea pietei imobiliare au dus la propunerea unei solutii versatile care sa poata acomoda atat locuinte unifamiliale cat si cuplate sau insiruite.
Functiunea zonei : locuire;
Loturile create vor avea posibilitatea de subparcelare ulterior construirii fara a permite depasirea suprafetei construite impusa prin POT aferent intregii parcele; Spatiu verde pe parcela min 15%, se vor asigura 1.15 locuiri de parcare pentru fiecare unitate locativa in interiorul parcelei
Zona servicii : POT 60%, CUT 1.5, Regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, H cornisa +9.00 (de la cota trotuarului) , H max +10.50 (de la cota trotuarului), spatiu verde pe parcela min 15%, se va asigura un numar de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (HGR 525/1996 rep)

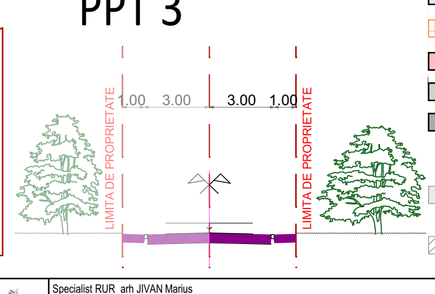
PPT 1



PPT 2



PPT 3



L E G E N D A

existent

- Cladiri existente P, P+1E
- Zona de locuinte existente P, P+1E
- Zona industrie si depozitare
- Drumuri existente
- Trotuare
- Zona servicii existenta
- Zona protectie LEA in exploatare - 5m de la cel mai apropiat conductor
- Zona protectie CFR 100 m
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Zona CFR
- Stalp de curent
- Capac canal
- Limita parcela studiata
- Limite de proprietate
- Zona studiata

propus

- Zona PROPUSA de servicii
- Zona PROPUSA de locuinte individuale
- Zona verde PROPUSA
- Zona verde de aliniament PROPUSA
- Zona de implantare PROPUSA
- Drum PROPUS
- Trotuare PROPUSE
- Pista biciclete PROPUSA
- Drum studiat
- Zona verde studiata
- Trotuar studiat
- Accese
- Unitate locativa - posibilitate de mobilare
- Alei , accese, platforme parcare in incinta privata

POWER ARCHITECTURE & URBANISM

Specialist RUR arh JIVAN Marius

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.
Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis
e-mail: office@power-on.ro
Tel: 0773 806 704

Denumire proiect: PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/ 11 08 2021)

Pr. Nr.: 07/2021 20a/2021

Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect: arh. JIVAN Marius		1:1500, 1:200
Proiectat: arh. STANCU Ioana		Data MARTIE 2022
Desenat: arh. STANCU Ioana		

Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE
SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN

Amplasament: Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei,CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad

Faza: AVIZ OP.

Denumire plansa: PLAN PROPUNERE REGLEMANETARI

Nr. plansa: U03

N PLAN MOBILARE

PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/ 11 08 2021)

HOG SLAT

STRADA PESCARILOR

drum asfaltat

drum de pamant

P.A.B. Romania

STRADA PASTORULUI

STRADA ARGES

STRADA LAMAITEI

STRADA CRIZANTEMELOR

STRADA PODGORIEI

STRADA AMURG

STRADA

CF 344626 str. Păstorului, nr. 22 top. 2655-2656/662.a.b/11

CF 322985 str. Păstorului, nr. 20 top. 2655-2656/662/a/b/10

CF 346611 str. Păstorului, nr. 18 top. 2655-2656/662.a.b/9

str. Păstorului, nr. 16 top. 2655-2656/662.a.b/8

CF 307653 str. Păstorului, nr. 14 top.2655-2656/a.b/7

CF 321730 str. Păstorului, nr. 12 top. 2655-2656/662.a.6/6

CF 318024 str. Păstorului, nr. 10 top. 2655-2656/662.a.b/5

CF 314387 str. Păstorului, nr. 8 cad. 14701

str. Păstorului, nr. 6 cad. 326809 top. 2655-2656/662.a.b/3

CF 317175 str. Păstorului, nr. 4a top.2655-2656/662/a//b/2

CF 314510 str. Păstorului, nr. 4 top.2655-2656/662/a/b/1/b

CF 314489 str. Păstorului, nr. 4/b top. 2655/2656/662/a/b/1/a

str. Lipovei, nr. 86-88

str. Lipovei, nr. 84

str. Lipovei nr. 82/A cad. 328499

str. Lipovei nr. 82 cad. 326098

CF 349422 str. Lipovei, nr. 80 top. 615-616/a

str. Lipovei, nr. 78 cad. 308025 top. 615-616/b

str. Lipovei, nr. 76 cad. 316288 top.617-618/a

CF 346653 str. Lipovei, nr. 74 top. 617-618/b

CF 319298 str. Lipovei, nr. 72 top. 619-620/b

CF 317218 str. Lipovei, nr. 70 top. 619-620/a

CF 311557 str. Lipovei, nr. 68 top. 621-622/a

CF 322 Micalaca str. Lipovei, nr. 68

CF 314358 str. Lipovei, nr. 66 top. 623-624/a

CF 319255 str. Lipovei, nr. 64 top. 623-624/b

CF 342509 str. Lipovei, nr. 62 top. 625-626/a

CF 325857 str. Lipovei, nr. 60 top. 623-626/b

str. Lipovei, nr. 58 top. 627-628/b

str. Podgorici, nr. 59 cad. 317525 top. 627-628/a/1

str. Lipovei, nr. 54a top. 629-630/a

str. Podgorici, nr. 55 cad. 319155 top. 629-630/b/2

str. Lipovei, nr. 56 top. 627-628/a/2

str. Lipovei, nr. 52a top. 631-632/a/2

str. Crizantemelor, nr. 15 top. 3085-6/2635-7/662/11

str. Crizantemelor, nr. 13 top. 3085-6/2635-7/662/12

str. Crizantemelor, nr. 11 top. 3085-6/2635-7/662/13

str. Crizantemelor, nr. 9 top. 3085-6/2635-7/662/14

str. Crizantemelor, nr. 7 top. 3085-6/2635-7/662/15

str. Crizantemelor, nr. 5 top. 3085-6/2635-7/662/16

str. Crizantemelor, nr. 3 top. 3085-6/2635-7/662/17

str. Crizantemelor, nr. 1 top. 3085-6/2635-7/662/18

top. 3085-6/2635-7/662/31

top. 3085-6/2635-7/662/24

top. 3085-6/2635-7/662/25

top. 3085-6/2635-7/662/26

str. Podgorici, nr. 21 top. 3085-6/2635-7/662/21

str. Podgorici, nr. 23 top. 3085-6/2635-7/662/20

str. Podgorici, nr. 25 top. 3085-6/2635-7/662/19

PPT

PPT

PPT