

FOAIE DE CAPĂT
PUZ și RLU în vederea realizării de
REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI
ZONE CU FUNCȚIUNI DE COMERȚ, SERVICII
ȘI SPAȚII DE GARARE AUTOVEHICULE

FAZA:
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA 2 – 2026
ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

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

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism: Arh. Gheorghe SECULICI, RUR D E

Arhitectură: Arh. ELA FALCĂ
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Întocmit,
Arh. ELA FALCĂ

2 / 26

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.3. Borderou de piese scrise și desenate
- 1.4. Memoriu de prezentare aferent etapei 2
- 1.5. Regulament local de urbanism (RLU) aferent etapei 2
- 1.6. Document de planificare a informării și consultării publicului
- 1.7. Extrase CF aferente proprietăți învecinate

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------|
| 2.1. Incadrare in localitate | Planșa U01.1 |
| 2.2. Analiza Situației existente 1:250 | Planșa U02.1 |
| 2.3. Studiu de cvartal 1:500 | Planșa U02.2 |
| 2.4. . Analiza Situației existente-documentatie fotografica | Planșa U02.3 |
| 2.5. Reglementări urbanistice-zonificare 1:250 | Planșa U03.1 |
| 2.6. Posibilități de mobilare 1:1250 | Planșa U03.2 |
| 2.7 Sectiuni și ilustrații urbanistice | Planșa U03.3 |
| 2.6 Proprietate asupra terenurilor 1:250 | Planșa U04 |

3. ANEXE

- 3.1. Certificat înregistrare fiscală titular
- 3.2. Extras CF aferent incintă cu propuneri
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU
- 3.4. Aviz de Oportunitate
- 3.5. Raportul informării și consultării publicului

Întocmit,
Arh. Ela Falcă

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ SI RLU – ZONĂ CU FUNCȚIUNI DE
COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII DE GARARE AUTOVEHICULE
Beneficiar: S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L.
Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.
Amplasament: jud.Arad Mun. Arad, Calea Timișorii, nr. 133; identificat prin CF
303139 Arad
Data elaborării 2026
FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA 2 – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului **S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L** în vederea demarării consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata totala de 1.818 mp, compusă dintr-un singur teren aflat proprietate privată a lui Cios Consuel și soția Cios Estera.

S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea realizării unei zone funcțiuni mixte: comerț și servicii respectiv garare autovehicule.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism** nr. nr. 18 din 12.01.2026 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investiție sunt:

- Stabilirea reglementărilor cu privire la parcuri și spații verzi
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reglementarea de zona cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și producție) prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime P+2E, hmax=15.00m, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico – edilitare, racorduri la rețelele tehnico – edilitare de incintă, împrejmuire și alte construcții conexe.

Corpurile de clădiri vor fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător și să nu aibă impact negativ asupra acestora.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

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

Terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în UTR nr.33, Lmr 33b-subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural, în conformitate cu Regulamentul aferent PUG ARAD. Conform PUG în lucru, terenul este încadrat în zonă cu funcțiuni mixt.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR PUZ :

- Certificat de urbanism nr. 18 din 12.01.2026 eliberat de Primăria Municipiului Arad
- Avizul de oportunitate nr. 34/25.06.2026

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificările și completările ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitatea normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ :

- Studiu geotehnic ;
- Avize și acorduri ;
- Documentația cadastrală;

1.3.3. Alte surse de informații utilizate :

-Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;

1.3.4. TEMA PROGRAM

-Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, respectiv reprezentanții SC CONSUEL COMRAL SRL respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.

-Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

-Tema - program propune reglementarea de zonă cu funcțiuni mixte comerț și servicii respectiv garare autovehicule.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată a avut inițial un caracter predominant de locuire, fiind ocupată de parcelări cu regim redus de înălțime și funcțiuni rezidențiale individuale de mică densitate. În timp, ca urmare a dinamicii economice, caracterul zonei de-a lungul străzii Calea Timișorii a început să se modifice, înregistrându-se o tranziție progresivă către funcțiuni mixte.

În ultimii ani, au apărut activități economice compatibile cu mediul urban, precum servicii, depozitare de mică amploare, logistică, comerț și producție nepoluantă, care au condus la diminuarea funcțiunii exclusive de locuire. Această transformare a fost determinată de poziția favorabilă a zonei față de rețeaua de circulații majore, de accesibilitatea crescută și de presiunea investițională.

Zona se află în prezent într-o etapă de tranziție funcțională, caracterizată prin coexistența locuirii cu activități economice, fără o reglementare urbanistică unitară. Această situație generează disfuncționalități legate de trafic, utilizarea terenurilor, incompatibilități funcționale și lipsa unei imagini urbane coerente.

Prin elaborarea PUZ se urmărește reglementarea și direcționarea evoluției zonei, astfel încât trecerea de la zona de locuire la o zonă cu funcțiuni mixte să se realizeze controlat, etapizat și în condiții de compatibilitate urbanistică. Documentația propune organizarea coerentă a funcțiunilor, protejarea zonelor de locuire rămase, introducerea de zone verzi tampon și asigurarea unei dezvoltări durabile, adaptate contextului urban existent și perspectivelor de dezvoltare viitoare.

Poziția terenului este potrivită pentru dezvoltarea funcțiunilor servicii și comerț, având în vedere caracterul zonei și conexiunea cu drumurile naționale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este amplasat în sudul municipiului Arad. Vecinătățile zonei sunt caracterizate de prezența unor funcțiuni economice, în special servicii auto, reprezentate prin dealeri auto, showroom-uri și stații de distribuție carburanți.

AMPLASAMENT ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 322685 Arad respectiv nr. top. 632.633/a (CF 331618 Arad)
- la E – terenuri proprietăți private identificate prin CF nr CF 353953 Arad- strada Stan Dragu nr. 14, respectiv CF nr. 351021 Arad - strada Stan Dragu nr. 16;
- la V – Calea Timișorii identificată prin CF nr. 351049 Arad respectiv CF nr. 351720 Arad;
- la S – terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 328050 Arad

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	Cios Consuel Cios Estera	303139 Arad	1.818,00	-	Curți construcții	DA	Nu sunt

Pe teren în prezent există construcții și anexe care au fost demolate conform Certificat de Urbanism nr. 1152/16.07.2025 având ca scop "Demolare construcții. Construire spălătorie cu fise" și a autorizației de contruire și demolare nr.

Suprafață construită situația existent înainte de demolare – $S_c = 179,60$ mp;

Suprafața construită desfășurată situația existentă înainte de demolare – $S_{cd} = 204,60$ mp;

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone.

Funcțiunile propuse vin în ajutorul dezvoltării economice și sociale a localității. În economia de piață, mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m. 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. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Hidrologic, amplasamentul nu se află în zona de influență a râului Mureș. Alternața straturilor de permeabilități diferite, pot determina variații importante ale nivelului apei subterane, datorită în principal variațiilor de nivel a apei din Mureș, dar și volumului de precipitații din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului submediteranean, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Flora

Din informațiile pe care le deținem, în zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat

de răspuns elastic $Se(T) = ag \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $ag = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...80cm.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră în zona studiată se desfășoară pe direcția NORD-SUD și SUD-NORD a Căii Timișorii.

Calea Timișorii reprezintă o arteră de circulație majoră în oraș, fiind legătura între zona centrală și sudul orașului, direcția către Timișoara.

În prezent accesul auto și pietonal la teren este asigurat.

În cadrul proiectului sunt propuse intervenții pentru reconfigurarea marcajelor rutiere pe Calea Timișorii prin întreruperea liniei continue, în vederea facilitării virajului la stânga pentru traficul care vine din direcția Centrul orașului.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Amenajare platformă rutieră pentru parcare principală pentru clienți și vizitatori, respectiv pentru parcuri secundare de serviciu și aprovizionare cu marfă;
- Lărgirea accesului existent
- Amenajare trotuare pietonale.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Timișorii;
- Zonă rezidențială cu clădiri de tip rural și funcțiuni complementare
- Zone funcționale pentru unități prestării servicii și comerț ;
- Zone cu unități industriale nepoluante și depozitare;
- Spații verzi și aliniament domeniul public;

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată prezintă o structură funcțională mixtă, specifică unei zone urbane în tranziție.

Funcțiunile de comerț și servicii sunt într-o continuă dezvoltare atât individual pe teren cât și la parterul clădirilor de locuit situate pe arterele principale.

Spațiile verzi sunt prezente sub formă de grădini private și câteva suprafețe cu vegetație spontană.

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei- zonă cu funcțiuni mixte.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone.

Funcțiunile propuse vin în ajutorul dezvoltării economice și sociale a localității. În economia de piață, mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT ȘI ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit este eterogen, format din locuințe individuale tradiționale, clădiri noi cu caracter comercial, servicii și construcții industriale vechi.

Fondul construit existent pe amplasament este reprezentat de clădiri cu grad ridicat de uzură și neutilizate.

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții.

Dat fiind caracterul zonei POT-ul de ocupare al terenului este mic <40%.

Excepție sunt terenurile unde s-a dezvoltat alte funcțiuni decât locuirea unde PO-ul depășește > 40%-50%.

Vecinătățile zonei sunt caracterizate de prezența unor funcțiuni economice, în special servicii auto, reprezentate prin dealeri auto, showroom-uri și stații de distribuție carburanți, în regim de înălțime P, P+1E care ocupă un procent de circa 45% - 50% din teren

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

În ultimii ani, au apărut activități economice compatibile cu mediul urban, precum servicii, comerț și producție nepoluantă, care au condus la diminuarea funcțiunii exclusive de locuire. Această transformare a fost determinată de poziția favorabilă a zonei față de rețeaua de circulații majore, de accesibilitatea crescută și de presiunea investițională.

Zona se află în prezent într-o etapă de tranziție funcțională, caracterizată prin coexistarea locuirii cu activități economice, fără o reglementare urbanistică unitară. Această situație generează disfuncționalități legate de trafic, utilizarea terenurilor, incompatibilități funcționale și lipsa unei imagini urbane coerente.

Prin elaborarea PUZ se urmărește reglementarea și direcționarea evoluției zonei, astfel încât trecerea de la zona de locuire la o zonă cu funcțiuni mixte să se realizeze controlat, etapizat și în condiții de compatibilitate urbanistică. Documentația propune organizarea coerentă a funcțiunilor, protejarea zonelor de locuire rămase, introducerea de zone tampon și asigurarea unei dezvoltări durabile, adaptate contextului urban existent și perspectivelor de dezvoltare viitoare.

Poziția terenului este potrivită pentru dezvoltarea unui centru logistic, având în vedere caracterul zonei și conexiunea cu drumurile naționale.

ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

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

Se va respecta hotărârea nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

-Dezvoltarea de-a lungul arterei principale a funcțiunilor mixte necompatibile cu locuirea -principală în zona => delimitarea clară a zonelor de locuire față de zonele mixte prin introducerea unei zone tampon (spații verzi, plantații înalte).

-Deficit de spații verzi publice/private amenajate => amenajarea la sol a unor spații verzi amenajate

- Accesibilitatea terenului este facilă doar pentru traficul care vine din direcția Timișoara => reconfigurarea marcajelor rutiere prin întreruperea liniei continue, în vederea facilitării virajului la stânga pentru traficul care vine din direcția Centrul orașului

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv în imediata vecinătate a acestuia fiind prezente rețele diverse după cum urmează:

2.3.1. Alimentarea cu apă

În prezent, parcela studiată este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.

Consumul de apă din cadrul obiectivului propus va consta în principal din consum menajer, consum tehnologic (spălătorie auto) și consum pentru igienizarea spațiilor.

Necesarul de apă va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de alimentare cu apă aflată pe Calea Timișoarei (rețea PEHD Ø125 mm), prin intermediul căminului de branșament existent și a conductei de branșament existente (rețea PEHD Ø32 mm).

Căminul de branșament este amplasat pe domeniul public și cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminul de apometru este executat din beton, cu capac din fontă carosabil.

Pentru alimentarea cu apă a consumatorilor noi, se propune extinderea rețelei din incinta studiată cu o conductă de PEHD Ø32 mm.

În interiorul limitei de proprietate se va realiza o rețea de distribuție cu montaj îngropat în pământ, sub limita de îngheț până la rețelele interioare.

Montarea conductei se face într-o tranșee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat și manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

2.3.2. Canalizare menajeră și canalizare pluvială

Canalizare menajeră

În prezent, parcela studiată este echipată cu rețele edilitare de canalizare menajeră.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Evacuarea apelor uzate menajere/pluviale se va realiza la rețeaua publică existentă de canalizare menajeră aflată pe Calea Timișoarei (rețea beton Ø500mm), prin intermediul căminului de racord existent și a conductei de racord existentă (rețea PVC-KG Ø160mm).

Racordul la rețeaua stradală este realizată prin intermediul unui cămin de racord existent, amplasat pe domeniul public. Căminul de racord este executat din beton, cu capac din fontă, carosabil.

Pentru preluarea apelor uzate menajere de la consumatorii noi, se propune extinderea rețelei din incinta studiată cu o conductă de PVC-KG Ø125mm.

În interiorul parcelei, apa menajeră va fi preluată de la interiorul construcțiilor prin intermediul unor rețele de PVC-KG cu montaj îngropat sub limita de îngheț.

La intersecțiile conductelor și la schimbările de direcție se vor monta cămine de vizitare de formă circulară, din material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Canalizare pluvială

În prezent apele pluviale convențional curate și apele pluviale tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi sunt colectate și evacuate separat până la căminul de racord existent și la rețeaua stradală de canalizare menajeră.

În continuare se va păstra soluția de preluare și evacuare a apelor pluviale.

Pentru suprafețe noi propuse de preluare apă pluvială, se va extinde rețeaua existentă de canalizare pluvială din incintă.

2.3.3. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune branșarea.

2.3.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face printr-un racord, realizat printr-o linie electrică subterană de 0,4 kV existentă, de la linia electrică aeriană existentă pe Calea Timisoarii.

De la stâlpul de joasă tensiune existent se alimentează blocul de masură și protecție existent, cu un cablu electric de tip CYABY/ACYABY, protejat în tub de protecție, pozat îngropat.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distribuție a energiei electrice, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

În cazul în care energia electrică nu este suficientă pentru alimentarea noilor consumatori proiectați atunci beneficiarul va solicita un spor de putere la distribuitorul de energie local.

2.3.5. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, la care se va putea propune branșarea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.3.6. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și plantate.

2.3.7. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile de circulație rutieră din jur.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă și stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, iar zona nu are potențial balnear și turistic.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, respectiv la rețeaua existentă de alimentare cu energie electrică.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de traficul auto care crează noxe de eșapament, zgomot.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de clădiri, parcuri, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC-DUPĂ CAZ

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.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării investiției.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitate a fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Anterior Planului urbanistic zonal s-a întocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat funcțiunea dorită a se realiza în incinta studiată. S-au propus reglementări urbanistice privind:

- Gradul de construibilitate a terenului.
- Regimul de înălțime
- Realizarea acceselor carosabile și pietonale
- Locurile de parcare și spațiile verzi
- Retragerile față de limita de proprietate
- Funcțiunile permise.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. 18 din 12.01.2026
- Avizul de oportunitate nr. 34/25.06.2026

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

3.5. PREVEDERI ALE PUG ARAD

Destinația conform PUG și RLU aferent : LM-Zonă rezidențială cu clădiri P,P+1 E, P+2 E, P+2 E+M, LMr33b- Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Conform PUG actual POT maxim 40,00% CUT maxim 1,20

Destinația conform PUC în lucru : restructurarea zonelor funcționale existente în zone mixte cu funcțiuni mixt

3.6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros și nu prezintă potențial de valorificare al cadrului natural în vreun fel, fondul plantațiilor existente fiind nesemnificativ și nu atrage o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii.

În acest sens se propune o asanare completă a terenului și o restructurare a zonelor neconstruite în spații verzi amenajate, intercalate armonios în ansamblul propus.

Valorificarea cadrului natural existent se va realiza prin crearea de spații verzi (minim 15% din suprafața terenului), atât la nivelul terenului cât și pe suprafețe construite orizontale și verticale, iar autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei construcții. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

3.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul proiectului sunt propuse intervenții pentru reconfigurarea marcajelor rutiere prin întreruperea liniei continue, în vederea facilitării virajului la stânga pentru traficul care vine din direcția Centrul orașului.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Amenajare platformă rutieră pentru parcare principală pentru clienți și vizitatori, respectiv pentru parcări secundare de serviciu și aprovizionare cu marfă;

- Lărgirea accesului existent
- Amenajare trotuare pietonale.

3.7.1. AMENAJARE ACCES RUTIER

Terenul poate fi accesat de pe latura de vest printr-un acces existent, racord simplu, intersecție în „T”, care necesită lărgire.

În prezent accesul auto și pietonal la teren este rezolvat.

3.8. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,
- Stabilirea de reglementări specifice zonei mixtă servicii și comerț, garare autovehicule
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren,
- Stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi
- Asigurarea accesului la teren pentru clienți și aprovizionare, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare în vederea realizării zonei cu funcțiuni mixte.

Va fi prevăzută o singură unitate funcțională ZM- Zona servicii, comerț și garare autovehicule

Subunități funcționale aferente zonei ZM- Zona servicii, comerț și garare autovehicule sunt:

- SCo-servicii și comerț
- SCoP-servicii și comerț, garare autovehicule
- Sv2 – Spațiu verde și plantat (la sol);
- Sv1- spațiu verde (măsuri compensatorii);
- Ci– căi de comunicații incintă;
- P – Parcaje;

Aferent zonei ZM se vor amenaja trei subunități (zone construibile):

- SZM 1 - Zona servicii și comerț, regim de înălțime maxim P+2E, hmax=15.00 m
- SZM2a - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime maxim P+1E, hmax=11.00 m
- SZM2b - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime maxim P, hmax=8.00m

ZM- Zona servicii, comerț și garare autovehicule):

- Regimul de înălțime MAXIM P+2E, H.max. streășină= 15,00metri;
- P.O.T. maxim 45,00%;
- C.U.T. maxim aferent 1,20;

Se propun următoarele funcțiuni admise zonei:

Clădiri destinate funcțiunii de comerț, servicii, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Funcțiuni admise subzonei SZM1- Zona servicii și comerț:

- a) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, magazine, galerii comerciale;
- b) alimentație publică - baruri, restaurante, bistro, cofetării, vinoteci, cofetării;
- c) servicii publice administrative și private, servicii profesionale (frizerii, saloane, curățătorii, copy-shop, agenții etc);
- d) servicii și comerț specializat (ex: magazin de mobilă, magazin auto / showroom, magazin de electronice, farmacie, magazin de articole sportive, optică medicală etc)
- e) construcții administrative și de birouri (sedii firme, birouri, agenți bancare, asigurări);
- f) construcții financiar bancare;
- g) Servicii culturale și recreative: expoziții, săli de reuniune/ evenimente destinate evenimentelor publice și private, săli de fitness, centre wellness, spații expoziționale;
- h) Construcții de turism și cazare de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune, apartoteluri;
- i) Spălătorii auto (zone de spalat si uscat masini)
- j) Servicii medicale (cabinete medicale, stomatologice, clinici private)
- k) Servicii educaționale private (after-school, centre de training, cursuri, grădinițe private)
- l) Ateliere de creație și design (atelier de croitorie, marochinărie, tapiserie etc; atelier de bijuterii, accesorii sau obiecte decorative, atelier ceramică, sticlă, artă decorativă etc ; studio de design grafic, design de produs, prototipare 3D de mică scară etc).
- m) Servicii de întreținere ușoară (reparații IT, electronice, telefoane, aparate mici etc.; atelier de încălțăminte sau reparații ceasuri, foto-video sau print digita etc);

- n) Parcaje, spații tehnice, depozitare aferente funcțiunilor admise;

Funcțiuni admise subzonei SZM 2 a și b – Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:

- a) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, magazine, galerii comerciale;
- b) alimentație publică - baruri, restaurante, bistro, cofetării, vinoteci, cofetării;
- c) servicii publice administrative și private, servicii profesionale (frizerii, saloane, curățătorii, copy-shop, agenții etc);
- d) servicii și comerț specializat (ex: magazin de mobilă, magazin auto / showroom, magazin de electronice, farmacie, magazin de articole sportive, optică medicală etc)
- e) construcții administrative și de birouri (sedii firme, birouri, agenți bancare, asigurări);
- f) construcții financiar bancare;
- g) Servicii culturale și recreative: expoziții, săli de reuniune/ evenimente destinate evenimentelor publice și private, săli de fitness, centre wellness, spații expoziționale;
- h) Construcții de turism și cazare de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune, apartoteluri;
- i) Spălătorii auto (zone de spalat si uscat masini)
- j) Servicii medicale (cabinete medicale, stomatologice, clinici private)
- k) Servicii educaționale private (after-school, centre de training, cursuri, grădinițe private)
- l) Ateliere de creație și design (atelier de croitorie, marochinărie, tapiserie etc; atelier de bijuterii, accesorii sau obiecte decorative, atelier ceramică, sticlă, artă decorativă etc ; studio de design grafic, design de produs, prototipare 3D de mică scară etc).

15 / 26

m) Servicii de întreținere ușoară (reparații IT, electronice, telefoane, aparate mici etc.; atelier de încălțăminte sau reparații ceasuri, foto-video sau print digital etc);

n) Parcaje, spații tehnice, depozitare aferente funcțiunilor admise;

o) construcții care deserveșc parcării și adăpostirii autovehiculelor și spații tehnice;

Atât în interiorul limitelor edificabile celor 3 subzone cât și în afara acestora se pot autoriza direct și edifica următoarele:

a) zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;

b) mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii etc;

c) construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene etc;

d) spații de protecție și aliniament în incinte etc;

e) platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri etc;

f) construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi) etc.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de MAXIM P+2E, H.max. = 15,00metri

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Înălțimea maximă a construcțiilor aferent celor trei subzone/ limite edificabile

- Subzona SZM 1 -Zonă servicii și comerț, regim de înălțime maxim P+2E, hmax=15.00m
- Subzona SZM2a- Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P+1E, hmax=11.00 m
- Subzona SZM2b- Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P, hmax=8.00 m

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonelor construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel:

Retragerile limitei edificabile aferente:

- Subzona SZM 1 -Zonă servicii și comerț:
- Față de limita laterală nord și sud – retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.
- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere 0,00. Retrageră maximă 5,00 m

16 / 26

- Față de limita posterioră est – min. 80,30 față de limita de proprietate. Min. 6,90 m față de limita construibilă SZM 2a respectiv min. 50,40 față de SZM2b
- Subzona SZM2a - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:
- Față de limita laterală sud – retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.
- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere minimă 37,40 m respectiv 33,30 m.
- Față de limita laterală Nord - retragere minimă 3,00 m dar nu mai puțin de H/2
- Față de limita posterioră Est –minim 35,00 m respectiv minim 35,90 față de limita de proprietate respectiv minim 5,05 față de SZM2b
- Subzona SZM2b - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:
- Față de limita laterală nord și sud– retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.
- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere minimă 77,60 m respectiv 80,65 m.
- Față de limita posterioră Est- minimă 3,00 m dar nu mai puțin de H/2

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.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificandi, cu excepția împrejmuirilor, a copertinelor, acceselor, a teraselor ridicate, pergolelor, a construcțiilor cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere), cabinele poartă.

Zone verzi

Se va respecta hotărârea nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

17 / 26

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{arbori} = S_v : S_{mp}$

Unde,

N_{arbori} = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{mp} = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: 2000mp (S_v): 50mp (S_{mp}) = 40 buc (N_{arbori})

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: $S_v = St \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc = măsuri compensatorii

Exemplu: 1000 mp (St) x 30% ($P\%$) = 300 mp (S_v)

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: 1000 mp (St) x 30% ($P\%$) = 300 mp (S_v) x 50% = 150mp (mc)

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: $S_p = S_v \times P\%$

Unde,

S_p = Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (S_v) x 30%($P\%$) = 300 mp (S_p)

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_i = S_v \times P\%$

Unde,

S_i = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (St) x 30%($P\%$) = 300 mp (S_v)

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) *Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)*

- *formulă de calcul: $Ap = Np : Lp$*

Unde,

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu: $100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)$

- *Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;*

- *Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;*

Aferent zonei Z1- Se va asigura un **procent minim de 15 % spații verzi din suprafața terenului care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,50% (suprafață de 136,35) se va amenaja la sol (Sv2). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,5 % (136.35)- Sv1**

Amplasarea exactă a zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi la sol din incinta si cel al teraselor înierbate respectând prevederile HCLMA nr. 572 / 2022, astfel :

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului;

-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;

- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

Locuri de parcare

Aferent zonei ZM- Se va asigura locuri de parcare respectând HCLM nr. 187/ 28 martie 2024 în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea autorizației de construire, astfel:

- ***Comerț en-detail:***

- *1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;*

- *1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.*

- *Alimentație publică: - 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.*
 - *Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.*
 - *Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.*
 - *Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, showroom etc.:*
 - *1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);*

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete într-un procent de minim 25% procent raportat la numărul locurilor de parcare propuse, amplasate de regulă în proximitatea acceselor. Suprafața de parcare care îi revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete inclusiv suprafața de mișcare este de 60x 250 cm.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități: - minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

NUMARUL TOTAL MAXIM de locuri de parcare va fi estimativ 55.

NUMARUL EXACT NECESAR DE LOCURI DE PARCARE SE VA CONCRETIZA LA FAZA DTAC.

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate

20 / 26

diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

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 HCLM nr. 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.

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF 303139 ZM- SERVICII, COMERȚ ȘI GARARE AUTOVEHICULE	COD	EXISTENT		PROPUȘ	
			mp	%	mp	%
			1.818,00	100,00	1.818,00	100,00
1	Construcții servicii, comerț și garare autovehicule-	ZF 08	-	-	818,10	45,00
2	C-ții locuințe și funcțiuni complementare	ZF11	727,20	40,00	-	-
3	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zona tehnico-edilitară, amplasate în exteriorul construcțiilor	ZF06	454,50	25,00	863,55	47,50
4	Spatii verzi	ZF14	636,30	35,00	136,35	*7,50
	TOTAL GENERAL		1.818,00	100,00	1.818,00	100,00

* Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50% (suprafata maxima 136,35 mp)

Nr. crt.	INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT conform PUG în vigoare	PROPUȘ aferent zonei mixte: servicii și comerț, garare autovehicule
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	40,00 %	45,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	1,20	1,20
3	Regim maxim de înălțime	P+2E+M	P+2E

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

4.1. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonelor construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel:

➤ Subzona SZM 1 -Zonă servicii și comerț:

- Față de limita laterală nord și sud – retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita

21 / 26

laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.

- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere 0,00. Retrageră maximă 5,00 m
- Față de limita posterioară est – min. 80,30 față de limita de proprietate. Min. 6,90 m față de limita construibilă SZM 2a respectiv min. 50,40 față de SZM2b
- Subzona SZM2a - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:
- Față de limita laterală sud – retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.
- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere minimă 37,40 m respectiv 33,30 m.
- Față de limita laterală Nord - retragere minimă 3,00 m dar nu mai puțin de H/2
- Față de limita posterioară Est –minim 35,00 m respectiv minim 35,90 față de limita de proprietate respectiv minim 5,05 față de SZM2b
- Subzona SZM2b - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:
- Față de limita laterală nord și sud– retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.
- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere minimă 77,60 m respectiv 80,65 m.
- Față de limita posterioară Est- minimă 3,00 m dar nu mai puțin de H/2

4.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Incinta studiata nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea pe cât posibil a cotei acestuia.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de circa 110,00 m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 113,15 (E)- 113,30 (centru)- 112,80 (V). Diferența de circa 0,50 m m scăzând dinspre centru spre vest.

C.T.S. preconizat este 113,30 N.M.N.

4.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei:

- Subzona SZM 1 -Zonă servicii și comerț, regim de înălțime maxim P+2E, h_{max}=15.00m
- Subzona SZM2a- Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P+1E, h_{max}=11.00 m
- Subzona SZM2b- Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P, h_{max}=8.00 m

4.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

22 / 26

În cadrul proiectului sunt propuse intervenții pentru reconfigurarea marcajelor rutiere prin întreruperea liniei continue, în vederea facilitării virajului la stânga pentru traficul care vine din direcția Centrul orașului

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Lărgirea accesului rutier;
- Amenajare drumuri de incintă și platforme rutiere pentru parcări;
- Amenajare trotuare pietonale.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.5.1. Alimentarea cu apă :

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădirile propuse și asigurarea debitului de refacere a rezervei de apă pentru stingere a incendiilor, se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe Calea Timișorii, prin conducte de polietilenă de înaltă densitate. Materialele și fittingurile din care sunt confecționate rețelele de apă potabilă vor fi conforme cu O.M.S. nr. 275/2012.

4.5.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de camine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH), având debitul total de 50 l/s.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, rețelele de gaze naturale vor fi poziționate deasupra.

4.5.3. Alimentarea cu energie termică

În proximitatea incintei studiate, există rețea de distribuție a gazelor naturale. Viitoarele obiective propuse se vor putea racorda la rețeaua existentă din zonă.

4.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă.

4.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

c) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

d) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

e) Organizarea sistemelor de spații verzi

Aferent zonei ZM- Se va asigura un **procent minim de 15 % spații verzi din suprafața terenului** care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,50% (suprafață de 136,35) se va amenaja la sol (**Sv2**). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,5 % (136.35)- **Sv1**

Amplasarea zonei/zonelor verzi în incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi la sol din incintă și cel al teraselor înierbate respectând prevederile HCLMA nr. 572 / 2022

f) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

g) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

j) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic.

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.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

4.8. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. ARAD

Destinația conform PUG și RLU aferent : LM-Zonă rezidențială cu clădiri P,P+1 E, P+2 E, P+2 E+M, LMr33b- Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

Destinația conform PUC în lucru : restructurarea zonelor funcționale existente în zone mixte cu funcțiuni mixt

4.9. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

4.10. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul zonei.

Principalele disfuncționalități le prezintă :

-Dezvoltarea de-a lungul arterei principale a funcțiunilor mixte necompatibile cu locuirea -principală în zona => delimitarea clară a zonelor de locuire față de zonele mixte prin introducerea unei zone tampon (spații verzi, plantații înalte).

-Deficit de spații verzi publice/private amenajate => amenajarea la sol a unor spații verzi amenajate

- Accesibilitatea terenului este facilă doar pentru traficul care vine din direcția Timișoara => reconfigurarea marcărilor rutiere prin întreruperea liniei continue, în vederea facilitării virajului la stânga pentru traficul care vine din direcția Centrul orașului

Prin prezentul proiect se propune conturarea unei zone cu funcțiuni mixte servicii și comerț, garare autovehicule.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât din punct de vedere urbanistic, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, 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, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

4.11. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, lărgirea accesului, precum și modificarea marcajelor de pe Calea Timișorii, nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂ

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE