



PROARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr. 642 /2025

Elaborare PUZ si RLU :
ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A
UNEI ZONE CU FUNCȚIUNI DE COMERȚ, SERVICII
ȘI SPAȚII DE GARARE AUTOVEHICULE

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

FAZA:
STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Initiator:
S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L.



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu tehnic explicativ

2. ANEXE

- 2.1. CUI initiator
- 2.2. Extras CF
- 2.3. Certificat de Urbansim
- 2.4. Anexa la CU

3. PLANSE

- 3.1. Plan de încadrare
- 3.2. Analiza situației existente
- 3.3. Studiu de cvartal
- 3.4. Concept propus
- 3.5. Concept- posibilitati de mobilare

planșa U01.1
planșa U02.1
planșa U02.2
planșa U03.1
planșa U03.2

Întocmit,
Arh. Ela Falcă





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

FAZA – STUDIU DE OPORTUNITATE

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.L.

Amplasament: jud.Arad Mun. Arad, Calea Timișorii, nr. 133; identificat prin CF 303139 Arad

Data elaborării: Ianuarie 2026

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea obținerii avizului de oportunitate înainte de elaborarea propriu-zisă a documentației de urbanism PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 18 din 12.01.2026 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona de sud a localității, conform CF nr. 303139 Arad.

1. AMPLASAMENTUL-SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, în zona de sud a orașului.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – CF 322685 Arad respectiv CF 331618 Arad- proprietăți private
- la E – CF 353953 Arad respectiv CF 351021 Arad - proprietăți private;
- la V – CF 351720 Arad - domeniul public;
- la S – CF 328050 Arad - proprietate privată

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafață (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 urmează a fi demolate.

Suprafață construită situația existentă – $S_c = 179,60$ mp;

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

În prezent terenul este accesibil atât din punct de vedere pietonal cât și din punct de vedere rutier, de pe Calea Timișorii.

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

Initiator:
S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L.





2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI OPERAȚIUNILOR PROPUSE

Inițiatorul prezentei documentații dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic unei a unei zone cu funcțiuni mixte: comerț și servicii respectiv garare autovehicule.

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

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investitie sunt:

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

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reglementarea de zonă cu funcțiune de servicii și comerț respectiv garare autovehicule 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 si amplasare elemente publicitare, platforme și amenajari tehnico – edilitare, racorduri la rețelele tehnico – edilitare si telele de incinta, imprejmuire si alte constructii conexe.

Corpurile de cladiri 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.

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 parcuri secundare de serviciu și aprovizionare cu marfă;
- Amenajare trotuare pietonale.

Subunități funcționale aferente zonei Z1- Zona servicii, comerț si 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):

- I. SZM 1 - Zona servicii și comerț, regim de înălțime P+2E, hmax=15.00 m
- II. SZM2 a-Zona mixtă servicii, comerț si garare autovehicule, regim de înălțime P+1E, hmax=11.00 m
- III. SZM2 b-Zona mixtă servicii, comerț si garare autovehicule, regim de înălțime P, hmax=8.00 m



Funcțiuni admise subzonei SZM1- Zona servicii și comerț:

- a) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip supermarket și hypermarket, magazine, galerii comerciale;
- b) alimentație publică - baruri, restaurante, bistro, cofetării, vinoteci, cofetării;
- c) servicii publice administrative și private, servicii profesionale (frizerii, saloane, curățătorii, reparații, 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, aparthoteluri;
- i) stație distribuție carburanți;
- k) spălătorii auto (zone de spalat și uscat masini), service auto, vulcanizare
- l) servicii medicale (cabinete medicale, stomatologice, clinici private)
- m) servicii educaționale private (after-school, centre de training, cursuri, grădinițe private)
- n) 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).
- o) servicii de producție artizanală (mic atelier de mobilier la comandă, producție manuală de lumânări, săpunuri, cosmetice natural etc; atelier ceramică, sticlă, artă decorative; producție alimentară- brutărie sau patiserie artizanală, aborator de cofetărie / ciocolaterie, mic atelier de produse tradiționale)
- p) 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, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip supermarket și hypermarket, magazine, galerii comerciale;
- b) alimentație publică - baruri, restaurante, bistro, cofetării, vinoteci, cofetării;
- c) servicii publice administrative și private, servicii profesionale (frizerii, saloane, curățătorii, reparații, 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, aparthoteluri;
- i) stație distribuție carburanți;
- k) spălătorii auto (zone de spalat și uscat masini), service auto, vulcanizare

- l) servicii medicale (cabinete medicale, stomatologice, clinici private)
m) servicii educaționale private (after-school, centre de training, cursuri, grădinițe private)
n) 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).
o) servicii de producție artizanală (mic atelier de mobilier la comandă, producție manuală de lumânări, săpunuri, cosmetice natural etc; atelier ceramică, sticlă, artă decorative; producție alimentară- brutărie sau patiserie artizanală, aborator de cofetărie / ciocolaterie, mic atelier de produse tradiționale)
p) 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;
o) construcții care deserveșc parcării și adăpostirii autovehiculelor, întreținerea, repararea și curățarea acestora precum și depozitarea acesoriilor auto și spații tehnice;

Atât în interiorul limitelor edificabile celor 3 zubzone cât și în afara acestora se pot 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 împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi) etc.

Retragerile limitei edificabile aferente:

- Subzona SZM 1 -Zonă servicii și comert:
- 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
 - 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

Retragerile obligatorii ale clădirilor supraterane față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificandi, cu excepția împrejuririlor, acceselor, copertinelor, invelitorilor, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

Înălțimea maximă a construcțiilor:

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

Reguli cu privire la accesuri si împrejuriri

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.

Împrejuririle propuse vor putea fi de 3 tipuri:

- Provizorii pe durata executării lucrărilor de construire;
- Opace, având și rol fono-absorbant;
- Transparente și semitransparente.

În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejuririlor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

Reguli cu privire la parcaje (P):

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. 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 autorizației de construire.

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii și comerț :

- *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, hypermarket (big box), mall, showroom, service 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.

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 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;

Reguli cu privire la zone verzi amenajate (SV1- SV2) :

Se va respecta prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul

execuției.

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 conform careia:

- Procentul minim de spațiu verde aferent funcțiunii servicii și comerț este de 15% din suprafața terenului.

Se propune 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

Se vor avea în vedere **amenajarea de spații verzi** plantate în funcție de destinația clădirilor și categoria acestora, **dar nu mai puțin de 7,5 % la sol** respectând prevederile HCL 572/26.10.2022, cu rol decorativ și de delimitare optică - dacă va fi cazul. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de copaci/arbori se va face la o distanță corespunzătoare care să nu pună în pericol viitoarele construcții de pe teren.

Bilant teritorial

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF 303139 ZM- SERVICII, COMERȚ ȘI GARARE AUTOVEHICULE	COD	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
			1.818,00	100,00	1.818,00	100,00
1	Construcții servicii, comerț și garare autovehicule- SCo	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	Spații 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% (suprafața maximă 136,35 mp)

Nr. crt.	INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT conform PUG în vigoare	PROPUS 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
---	-------------------------	--------	------

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public adiacent, o analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de **utilități**, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ ȘI CANALIZARE MENAJERĂ:

În zonă există alimentare cu apă și canalizare menajeră. Viitoarele obiective propuse vor putea fi racordate la rețeaua existentă sau extinse pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori, în cazul în care capacitățile acestora devin insuficiente.

CANALIZARE PLUVIALĂ:

Din informațiile pe care le deținem în prezent, în proximitatea incintei studiate există rețea de canalizare pluvială. Viitoarele obiective propuse vor putea fi racordate la rețeaua existentă sau extinse pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori, în cazul în care capacitățile acestora devin insuficiente.

De asemenea, se vor executa sisteme de jgheaburi, burlane și rigole care vor fi deversate într-un separator de hidrocarburi -bazin de retenție-camin propus pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare. Apele pluviale de pe platforme, considerate infectate, vor fi trecute printr-un decantor și un separator de hidrocarburi înainte de restituirea în sol, prin descărcarea în rețeaua de canalizare sau folosirea pentru udarea spațiilor verzi.

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC:

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

ASIGURAREA ENERGIEI ELECTRICE:

În zonă există rețea de distribuție energie electrică. Se vor prevedea brânșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrică ce va deservi incinta studiată.

2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

POT maxim: 45 %

CUT maxim: 1,20

Regim de înălțime maxim P+2, înălțime maximă 15,00 m

3. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

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 studiat este amplasat în sudul municipiului Arad, pe Calea Timisorii. Zona analizată, caracterizată până în prezent printr-un țesut urban cu funcțiune predominant rezidențială individuală de joasă înălțime, se află într-un proces de reevaluare funcțională și morfologică, determinat de presiunea economică și de amplasarea sa strategică în proximitatea principalelor artere de circulație.

Pe langa aceste procese de reevaluare funcțională care propun crearea la nivelul parterului unor spații comerciale, servicii, depozitari și menținerea parțială a funcțiunii rezidențiale la nivelul superior al clădirilor, în imediata vecinătate a amplasamentului există activități economice incompatibile cu locuirea (benzinarii, centru de colectare fier, dealer auto, dezmembrai mașini) ceea ce denotă o dezvoltare a zonei în această direcție.

4. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției cât și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive. De asemenea, prin prezentul proiect se repunerea în valoare a unui amplasament aflat, iar destinația depozitare comerț, servicii și garare autovehicule propusă este compatibilă cu dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte obiective existente în zonă.

5. CATEGORII DE COSTURI

Întreaga investiție, constând în dezvoltarea incintei, modernizarea accesului, asigurarea utilităților necesare, nu va fi în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de initiatorul proiectului.

6. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI, CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației, constând din:
-Afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului;
-Participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri, organizate de autoritățile abilitate.

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul **MLPAT nr.176/2000**.

În timpul elaborării propunerilor, se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-10-2000, aprobat prin Ordin 176/16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat.

Mobilarea incintei, reglementată : comerț, servicii și garare autovehicule precum și echiparea tehnico-edilărită , specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețele aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare etc – se vor definitiva în etapa întormirii DTAC și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th. în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru



construire în planșe obligatorii.

Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației constând în :

-afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului :

-participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri, organizate de autoritățile abilitate.

În Etape următoare obținerii Avizului de Oportunitate, în Etapa elaborării propunerilor preliminare se vor întocmi Studii de fundamentare sau cercetări prealabile, așa cum vor fi stabilite de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism și Planul de acțiune conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
arh. Ela Falcă

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE