

STUDIO M SOIMA

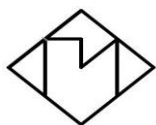
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 329/2026

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – Ansamblu multifuncțional mixt “HADA”: funcțiuni terțiare, complex sportiv și turistic cu teren de golf, locuințe individuale și colective, dotări educaționale, medicale și de agrement
Beneficiar:	Mateș Adrian-Claudiu, Mateș Diana, Lucaci Daniel, Lucaci Elena-Alina
Amplasament:	MUN. ARAD, intravilan, CF nr. 310511, 310549, 310580, 310508, 310583, 310514, 310577, 350246- ARAD, JUD. ARAD
Fază:	AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. proiect:	329/2026
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA - nr. R.U.R. - 1411



MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – Ansamblu multifuncțional mixt “HADA”: funcțiuni terțiare, complex sportiv și turistic cu teren de golf, locuințe individuale și colective, dotări educaționale, medicale și de agrement
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, intravilan, CF nr. 310511, 310549, 310580, 310508, 310583, 310514, 310577, 350246-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	Mateș Adrian-Claudiu, Mateș Diana, Lucaci Daniel, Lucaci Elena-Alina
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	329/2026
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru realizarea ansamblului multifuncțional mixt „HADA”, în vederea reglementării unei suprafețe compacte de teren din intravilanul municipiului Arad, prin stabilirea cadrului urbanistic necesar dezvoltării unui ansamblu urban multifuncțional. Documentația stabilește organizarea funcțională, circulațiile, spațiile verzi, echiparea tehnico-edilărită și indicatorii urbanistici, în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate și cu prevederile PUG, pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Arad, identificate prin C.F. nr. 310508, 310511, 310514, 310577, 310580, 310583, 310594 și 350246, cu o suprafață cumulată de 406.169 mp.

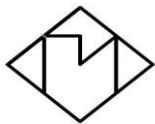
Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	310511	101549	pasune / intravilan	MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA, LUCACI DANIEL
2	310594	26143	arabil / intravilan	MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA, LUCACI DANIEL
3	310580	20900	pasune / intravilan	MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA, LUCACI DANIEL
4	310508	16843	pasune / intravilan	MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA, LUCACI DANIEL
5	310583	45056	arabil / intravilan	MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA, LUCACI DANIEL
6	310514	84197	pasune / intravilan	MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA, LUCACI DANIEL
7	310577	105481	pasune / intravilan	MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA, LUCACI DANIEL
8	350246	6000	arabil / intravilan	LUCACI DANIEL, LUCACI ELENA-ALINA, MATEAȘ ADRIAN-CLAUDIU, MATEAȘ DIANA
TOTAL		406169		

Scopul documentației

Prezenta documentație de urbanism este elaborată în vederea reglementării unei suprafețe compacte de teren din intravilanul municipiului Arad, prin stabilirea cadrului urbanistic necesar dezvoltării unui ansamblu urban multifuncțional. Documentația stabilește organizarea funcțională, circulațiile, spațiile verzi, echiparea tehnico-edilărită și indicatorii urbanistici, în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate și cu prevederile PUG.

Conceptul general de dezvoltare

Conceptul urbanistic propune realizarea unei structuri urbane multifuncționale organizate în jurul unui nucleu funcțional central cu rol de centru de cartier. Acesta concentrează funcțiuni terțiare și funcțiuni publice, fiind completat de un sistem de spații verzi, agrement și sport. Zonele rezidențiale



sunt organizate în relație directă cu acest nucleu, iar rețeaua de circulații asigură accesibilitatea tuturor funcțiunilor și permite dezvoltarea etapizată a investiției.

Amplasamentul și contextul urban

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, între cartierele Sânicolau Mic și Subcetate, în vecinătatea râului Mureș. Terenul formează o incintă compactă, favorabilă unei dezvoltări unitare și integrării tuturor funcțiunilor propuse. Terenul este delimitat de proprietăți private, drumuri de exploatare și parcele aflate în diferite stadii de dezvoltare. În proximitate se regăsesc cartiere rezidențiale noi, terenuri libere, suprafețe agricole și documentații de urbanism recent aprobate, ceea ce confirmă tendința de dezvoltare a acestei zone a municipiului.

Din punct de vedere urbanistic, terenul se află într-o zonă destinată prin PUG unor funcțiuni de parcuri, complexe sportive, recreere, învecinate cu funcțiuni de locuire individuală, iar documentația de față urmărește redefinirea și detalierea reglementărilor pentru dezvoltarea unui pol urban multifuncțional.

Poziția terenului, suprafața disponibilă și lipsa constrângerilor majore generate de vecinătăți construite permit realizarea unei dezvoltări unitare, bazate pe mobilitate sustenabilă, rețele de spații verzi și echipare edilitară completă, cu integrarea etapizată a tuturor funcțiunilor propuse.

Vecinătăți amplasament:

- **Nord si vest:** terenuri agricole proprietate privată, parțial identificate cadastral, și un drum de exploatare De 2619, neidentificat cadastral.
- **Sud :** terenuri agricole proprietate privată, parțial identificate cadastral, urmate de teren domeniu public, Str. Căprioarei.
- **Est:** amenajare hidro-edilitară, dig de protecție Dg 2647, urmat albia inundabilă și cursul de apă al râului Mureș

Obiective propuse:

Prin documentație se urmăresc în principal:

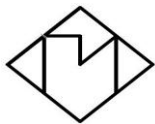
- schimbarea și detalierea reglementărilor urbanistice aplicabile amplasamentului;
- stabilirea zonificării funcționale și a indicatorilor urbanistici specifici fiecărei subzone;
- configurarea unei rețele coerente de circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, corelată cu trama majoră a municipiului;
- rezervarea amplasamentelor necesare dotărilor publice, spațiilor verzi și infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea etapelor de dezvoltare astfel încât investițiile publice și private să poată fi implementate gradual.

Situația existentă

Incinta este utilizată preponderent ca teren agricol și nu beneficiază de o structură urbană definită. Zona înconjurătoare se află într-o etapă incipientă de dezvoltare, iar infrastructura existentă nu este dimensionată pentru dezvoltările preconizate. Accesul se realizează din strada Căprioarei. Pe latura sudică există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, iar pe latura estică este amplasată o linie electrică aeriană de medie tensiune.

Organizarea funcțională

Organizarea funcțională are la bază un nucleu funcțional central cu rol de centru de cartier, completat de spații verzi publice, zone de agrement și zone rezidențiale conectate printr-o rețea coerentă de circulații.

**Z1 – Servicii și comerț**

Destinată serviciilor și comerțului de proximitate pentru deservirea ansamblului, birouri și alimentație publică.

Această subzonă este alcatuită din 4 loturi amplasate în vecinătatea arterelor majore de circulație din cadrul dezvoltării.

Limita zonei edificabile va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:

- față de frontul stradal - minim 5 m, retragere obligatorie față de toate străzile învecinate.
- față de limitele laterale și posterioare – minim 10 m în cazul învecinării cu zone rezidențiale, și minim 5 m în cazul învecinării cu alte funcțiuni, dar nu mai puțin de H/2.

Z2 – Zona centrală mixtă cu funcțiuni terțiare și dotări de interes public

Concentrează funcțiuni terțiare și funcțiuni publice, ce includ învățământ, sănătate și cultură. Amplasat și dimensionat pentru a prelua și dezvoltări ulterioare a zonei.

Această subzonă este poziționată central pentru a facilita accesul din celelalte subzone și este alcătuită din 6 loturi.

Limita zonei edificabile va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:

- față de frontul stradal - minim 5 m, retragere obligatorie.
- față de limitele laterale – minim 5 m în cazul învecinării cu străzi, și cu respectarea prevederilor codului civil dar nu mai puțin de H/2 în restul cazurilor.
- față de limitele posterioare – minim 10 m retragere obligatorie.

Z3 – Sport, agrement și turism

Va include bază sportivă, terenul de golf cu funcțiunile complementare și facilități de turism pentru cazarea utilizatorilor.

Este alcătuită din 2 loturi, cu suprafețe de 22501 mp. pentru baza sportivă și 30146 mp. aferenți terenului de golf, și sunt poziționate de-a lungul axului central al dezvoltării.

Limita zonei edificabile va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:

- față de toate laturile - minim 5 m retragere obligatorie.

Z4 – Zonă rezidențială - locuințe individuale cu funcțiuni complementare și servicii compatibile

Zonă rezidențială destinată locuințelor individuale în regim individual sau cuplat și înșiruit, cu funcțiuni complementare și servicii compatibile.

Această subzonă, este în cea mai mare parte concentrată între zona propusă pentru urbanizare destinată locuințelor individuale urbane mici și prima arteră de circulație (stradă locală de cartier cu 2 benzi, piste cicliști uni-direcționale – prospect 18 m) propuse prin PUG.

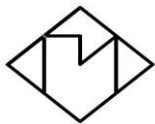
Aceasta va fi alcătuită din 148 loturi cu suprafețe de aproximativ 750 mp.

A doua componentă a subzonei va fi destinată locuințelor înșiruite și va fi compusă din aproximativ 15 loturi cu suprafețe de aprox. 200 mp.

Limita zonei edificabile va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:

- față de frontul stradal - minim 5 m, retragere obligatorie față de toate străzile învecinate în cazul locuințelor individuale; - nu se impune retragere obligatorie pentru locuințele înșiruite.
- față de limitele laterale – cu respectarea prevederilor codului civil.
- față de limita posterioară – minim 8 m în cazul locuințelor individuale și cuplate; - minim 5 m în cazul locuințelor înșiruite, dar nu mai puțin de H/2.

Z5 – Zonă rezidențială - locuințe colective cu înălțime medie (max 6 niv. supraterane) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile



Zonă rezidențială destinată locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (maxim 6 nivele supratere) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile.

Această subzonă este compusă din 6 incinte, din care 3 sunt amplasate de-a lungul digului, iar celelalte 3 în vecinătatea zonei centrale, a zonei de agrement și a uneia din zonele verzi compacte.

Limita zonei edificabile va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:

- minim 5 m, retragere obligatorie față de străzile din care se va realiza accesul carosabil.
- minim 5 m față de străzile locale cu profil de 18 m impuse prin PUG
- minim 5 m față de limita de proprietate în cazul învecinării cu alte funcțiuni decât locuire colectivă
- minim 6 m față de axul aleilor de deservire locală
- cu respectarea codului civil în restul cazurilor, dar cu obligativitatea respectării unei distanțe de minim $H/2$ între clădirile de pe același incintă și din incintele învecinate.

Z6 – Zonă rezidențială - locuințe colective cu înălțime mare (peste 6 niv. supratere) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile

Zonă rezidențială destinată locuințelor colective cu regim mare de înălțime (peste 6 nivele supratere) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile.

Clădirile cele mai înalte sunt flancate de clădiri cu înălțime medie pentru o tranziție volumetrică echilibrată, iar această subzonă este compusă din 4 incinte.

Limita zonei edificabile va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:

- minim 5 m față de străzile locale cu profil de 18 m impuse prin PUG
- minim 6 m față de axul aleilor de deservire locală
- cu respectarea codului civil în restul cazurilor, dar cu obligativitatea respectării unei distanțe de minim $H/2$ între clădirile de pe același incintă și din incintele învecinate.

Z7 – Spații verzi

Spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat și funcțiuni de agrement și recreere. Acestea sunt independente de spațiile verzi din interiorul loturilor private și sunt poziționate între zonele rezidențiale și alte funcțiuni, obținând astfel o accesibilitate sporită și o zonă tampon între funcțiuni.

Această subzonă este compusă din două loturi cu suprafețe aproximative de 7500 mp și 8000 mp.

Organizarea circulațiilor

Situația existentă:

Circulațiile din zonă sunt reprezentate de Str. Căprioarei, din care se face în prezent și accesul în incintă, și străzile Panselei, Capșunilor și Brandușei, și drumurile de exploatare ce deservește terenurile din zonă.

Str. Căprioarei are un profil stradal variabil între 10,1 – 13,9 m, dublu sens și carosabil de 7 m.

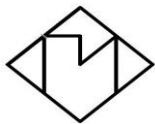
Strazile Panselei, Capșunilor și Brandușei au profile stradale variabile între 10,2 – 6,69 m, sens unic și carosabil 3,5 m.

Situația propusă:

Rețeaua de circulații propusă are rolul de a transforma actuala structură de străzi locale și drumuri de exploatare într-o rețea urbană coerentă, capabilă să deservească dezvoltarea etapizată a întregii zone și să asigure continuitatea cu circulațiile existente și cele prevăzute prin alte documentații de urbanism.

În corelare cu PUZ aprobat prin HCLM 203/2026, se propune prelungirea Str. Căprioarei și conectarea acesteia cu Str. Tarafului, cu profil stradal 12 m și carosabil dublu sens de 7 m.

În concordanță cu PUG, în zonă se propun 2 străzi locale de cartier, cu profil stradal 18 m, carosabil dublu sens de 7 m, piste cicliști uni-direcționale de 1,5 m.



Poziția și lățimea profilului stradal a acestora a fost preluată și integrată în cadrul propunerii de dezvoltare.

Corelarea cu prevederile PUG

Structura circulațiilor propuse respectă direcțiile majore de dezvoltare stabilite prin Planul Urbanistic General și urmărește realizarea unei rețele stradale continue, adaptate dezvoltării viitoare a întregului sector de oraș.

Prin păstrarea culoarelor de circulație prevăzute în PUG și completarea acestora cu o rețea locală coerentă, documentația creează premisele dezvoltării unitare a zonei și evită apariția unor enclave urbane sau a unor străzi fără perspectivă de continuare.

Noua rețea rutieră este dimensionată pentru a prelua atât traficul generat de investiția propusă, cât și traficul rezultat din dezvoltările viitoare ale terenurilor învecinate, constituind infrastructura principală pentru urbanizarea întregului areal studiat.

Rețeaua stradală propusă

Conceptul de mobilitate urmărește realizarea unei rețele ierarhizate de artere principale și secundare, care să permită atât accesibilitatea tuturor funcțiunilor propuse, cât și crearea unor legături directe între cartierele existente și viitoarele zone de dezvoltare urbană.

Rețeaua de circulații propusă este organizată ierarhic pe trei niveluri funcționale. Străzile locale de cartier, prevăzute prin PUG și preluate în prezenta documentație, reprezintă elementele principale ale sistemului rutier. Din acestea se dezvoltă străzile locale principale, cu rol de distribuție a traficului în interiorul zonei, respectiv străzile locale secundare, destinate accesului direct la parcelele construibile.

Grad I - Străzi locale de cartier (conform PUG) – **Slc** – asigură legătura cu rețeaua urbană și colectează traficul din ansamblu (profil stradal 18 m, carosabil 7 m, piste cicliști uni-direcționale 1,5+1,5 m).

Grad II - Străzi locale principale – **Slp** – străzi de distribuție locală (profil stradal 12 m, carosabil 7 m).

Grad III – Străzi locale secundare – **Sls** – străzi de acces local (profil stradal 12 m, carosabil 7 m).

Acestea sunt completate de:

Alei carosabile principale – **Acp** - circulații interioare cu rol de distribuție, care asigură accesul către ansambluri de locuințe colective și deserveșc un număr mare de locatari sau mai multe corpuri de clădire (carosabil variabil, 6 – 7 m).

Alei carosabile secundare - **Acs** - circulații interioare cu rol de acces direct, destinate deservirii unui sau unui număr redus de imobile și cu trafic redus (carosabil 6 m).

Străzi locale principale:

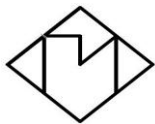
Artera Nord-Est – Sud-Vest, este elementul principal al structurii de circulație, și este amplasată aproximativ pe axul dezvoltării.

Aceasta pornește din Str Căprioarei, în zona străzii Brândușei, la limita sudică a incintei, traversează întreaga zonă reglementată și continuă către nord până în punctul de intersecție cu următoarea stradă locală principală, constituind principala legătură dintre partea sudică a cartierului și noile zone mixte propuse.

Din aceasta, pe direcția Est-Vest pornește a doua stradă locală principală, urmată de alte 2 străzi locale principale ce urmaresc traseul digului și a laturii estice a incintei, continuând către nord și nord-vest până la intersecția cu cele 2 străzi locale de cartier prevăzute în PUG.

Prin traseul lor, aceste artere:

- structurează întreaga compoziție urbanistică;
- delimitează principalele insule urbane;
- deserveșc funcțiunile cu intensitate ridicată de utilizare (servicii, comerț, locuire colectivă și dotări publice);
- permite realizarea etapizată a dezvoltării fără afectarea funcționării ansamblului;



Străzi locale secundare:

Pornind din arterele principale se dezvoltă o rețea de străzi locale care asigură accesul la toate parcelele și permit organizarea etapizată a dezvoltării.

Rețeaua este concepută astfel încât:

- să evite fundăturile;
- să permită realizarea unor legături multiple între cartiere;
- să creeze insule urbane de dimensiuni echilibrate;
- să permită extinderea ulterioară către terenurile limitrofe fără modificări majore ale structurii circulației.

Conexiuni cu vecinătățile

În partea sudică, circulațiile propuse se racordează la Căprioarei, propune o conexiune nouă cu nodul rutier prevăzut prin PUG, și o legătură suplimentară cu Str. Căprioarei în vecinătatea digului de pe latura estică.

În partea vestică se creează posibilitatea extinderii rețelei către viitoarele dezvoltări prevăzute prin PUG, evitând izolarea noilor cartiere și permițând formarea unei structuri urbane continue.

La nord, rețeaua este configurată astfel încât să permită continuarea arterelor către viitoarele zone de urbanizare prevăzute în documentațiile de perspectivă ale municipiului, fără întreruperi sau schimbări de direcție.

Parcaje

Reglementarea numărului de locuri de parcare aferente fiecărei funcțiuni propuse, va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru subzona **Z4** – locuințe individuale, parcarile pentru vizitatori sunt amplasate în vecinătatea accesului în această zonă și zonei verzi compacte și sunt dimensionate astfel:

148 loturi loc. individuale + 15 loturi loc. insiruite = 163 loturi x 25% = 41 – parcari necesare.

Parcari vizitatori propuse = 42 locuri, din care 2 pentru pers. cu dizabilități

Pentru subzona **Z5** – locuințe colective medii, se estimează un număr de 46 apartamente, cu Su ≈ 70 mp/apartament - pentru fiecare clădire.

46 ap x 1.5 parcari / apartament => 69 parcari/clădire

40% din 69 => minim 28 parcări în interior

Propus: 30 parcari la interior (în subsol/demisol), și 39 exterior din care 2 pentru pers. cu dizabilități.

Pentru subzona **Z6** – locuințe colective mari, se estimează un număr de 256 apartamente, cu Su ≈ 70 mp/apartament - pentru fiecare ansamblu de clădiri.

256 ap x 1.5 parcari / apartament => 384 parcari/ansamblu de clădiri, din care 8 pentru pers. cu dizabilități

40% din 384 => minim 154 parcări în interior

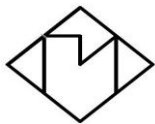
Propus: 356 parcari la interior, distribuite pe 2 nivele subterane, și 28 la exterior.

Pe lângă parcarile necesare, sa mai prevăzut un numar cuprins între 54 - 91 parcări suplimentare amplasate în exteriorul cladirilor.

Spații verzi

Reglementarea suprafețelor minime de spații verzi aferente fiecărei funcțiuni propuse, se va face cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr. 572/2022**, și se regăsesc detaliate în bilanțul teritorial.

Spațiile verzi compacte cu funcțiuni de agrement și recreere și cu acces public nelimitat, vor fi dimensionate conform **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996**, cu modificările și completările ulterioare.



Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**.

Conform temei de proiectare și conceptului propus se estimează un număr total de 1850 apartamente, cu o medie de 3 locatari / apartament, și un număr de 163 loturi de locuințe individuale, cu o medie de 4 persoane/lot

1898 ap x 3 pers./ap. = 5694 persoane.

163 loturi x 4 pers./lot = 652 persoane

Total locuitori = 6346 locuitori

Zona verde amenajată - min. 2 mp/locuitor => Z. verde min. = 12692 mp.

Z. verde propusă = 7536.55 + 8037.20 = 15573.75 mp.

Echiparea tehnico-edilitară

Situația existentă:

În prezent, incinta nu dispune de nici un fel de dotare edilitară. De-a lungul digului

Pe latura sudică, pe Str. Căprioarei există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, iar pe latura estică, urmărind traseul digului de protecție, este amplasată o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20KV.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și branșarea rețelele existente, în baza soluțiilor și avizelor care vor fi elaborate în etapele ulterioare de proiectare. De asemenea se propune îngroparea LEA 20KV, și corelarea traseului liniei electrice subterane propuse LES 20KV cu traseul străzii învecinate.

Alimentarea cu energie electrică se propune racordarea ansamblului la LEA 20KV, extinderea rețelilor de distribuție pe străzile propuse și branșarea tuturor obiectivelor la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Alimentarea cu apă, se propune extinderea rețelilor de distribuție existente și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare. Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

Canalizarea menajeră și pluvială, se propune extinderea rețelilor și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare obiectiv în parte, prin utilizarea de soluții locale.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii de telecomunicații**, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii care dețin rețele în zonă.

Colectarea și transportul **deșeurilor menajere** se va face cu respectarea prevederilor legale și a normelor sanitare în vigoare.

Documentația este elaborată în faza Aviz de Oportunitate și reprezintă baza pentru analiza oportunității introducerii noilor reglementări urbanistice, urmând ca ulterior acestea să fie detaliate în documentația P.U.Z. completă împreună cu Regulamentul Local de Urbanism și toate studiile de fundamentare necesare.

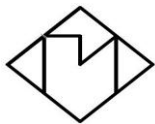
3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

Se propun un număr de 7 subzone cu următorii indici urbanistici, conform zonificării funcționale propuse, și în corelare cu planșa Conceptul Propus:

Z1 – Servicii și comerț

POT max 60 %

CUT max 2,85



Regim max. înălțime = $S/D + P + 2E + Er$.

H max. atic corp principal = 13,00 m.

H max. atic etaj retras = 17,00 m.

Spațiul verde va fi de minim 15 % din suprafața parcelei

Z2 – Zona centrală mixtă: funcțiuni terțiare și dotări de interes public

POT max 60 %

CUT max 3,50

Regim max. înălțime = $S/D + P + 4E + Er$.

H max. atic corp principal = 20,00 m.

H max. atic etaj retras = 24,00 m.

Spațiul verde va fi de minim 20 % din suprafața parcelei

Z3 – Sport, agrement și turism

POT max 20 %

CUT max 0,60

Regim max. înălțime = $S/D + P + 2E + Er$.

H max. atic corp principal = 13,00 m.

H max. atic etaj retras = 17,00 m.

Spațiul verde va fi de minim 30 % din suprafața parcelei

Z4 – Zonă rezidențială - locuințe individuale, cu funcțiuni complementare și servicii compatibile

POT max 40 %

CUT max 0,95

Regim max. înălțime = $S/D + P + E + M/Er$.

H max. = 11,50 m.

Spațiul verde va fi de minim 35 % din suprafața parcelei

Z5 – Zonă rezidențială - locuințe colective cu înălțime medie (max. 6 niv. supraterane) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile

POT max 35 %

CUT max 2,40

Regim max. înălțime = $S/D + P + 4E + Er$.

H max. atic corp principal = 20,00 m.

H max. atic etaj retras = 24,00 m.

Spațiul verde va fi de minim 25 % din suprafața parcelei

Z6 – Zonă rezidențială - locuințe colective cu înălțime mare (peste 6 niv. supraterane) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile

POT max 35 %

CUT max 3,50

Regim max. înălțime = $2S + P + 7E + Er$.

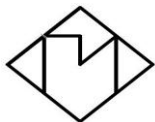
H max. atic corp principal = 29,00 m.

H max. atic etaj retras = 33,00 m.

Spațiul verde va fi de minim 25 % din suprafața parcelei

Z7 – Spații verzi compacte cu funcțiuni de agrement și recreere

POT max 10 %



CUT max 0,25

Regim max. înălțime = S + P+Er.

H max. construcții = 8,00 m.

H max. amenajări agrement/recreere = 12,00 m.

Spațiul verde va fi de minim 30 % din suprafața parcelei

BILANȚ TERITORIAL - INCINTĂ REGLEMENTATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TEREN conform CF-uri	406169.00	100.00	406169.00	100.00
ARABIL și PASUNE / INTRAVILAN	406169.00	100.00	0.00	0.00
Z1 - ZONA SERVICII ȘI COMERT	0.00	0.00	18242.89	4.49
Z2 - ZONA CENTRALĂ MIXTĂ: funcțiuni terțiare și dotări de interes public	0.00	0.00	31268.53	7.70
Z3 - ZONA MIXTĂ: Sport, agrement și turism	0.00	0.00	52647.04	12.96
Z4 - ZONA REZIDENTIALĂ: locuințe individuale, cuplate sau insiruite, funcțiuni complementare și servicii compatibile	0.00	0.00	124116.77	30.56
Z5 - ZONA REZIDENTIALĂ: locuințe colective medii (max 6 niv. supratere) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile	0.00	0.00	46895.17	11.55
Z6 - ZONA REZIDENTIALĂ: locuințe colective mari (peste 6 niv. supratere) cu funcțiuni complementare și servicii compatibile	0.00	0.00	46639.00	11.48
Z7 - ZONA VERDE AMENAJATĂ	0.00	0.00	15573.75	3.83
CAI DE COMUNICATII	0.00	0.00	70785.85	17.43
TOTAL:	406169.00	100.00	406169.00	100.00

Calcul înălțimi: $S/D + P + 4E + Er$.

$1.5 \text{ m (S/D)} + 4 \text{ m (P)} + 14 \text{ m (4E x 3.5)} = 19.5 \text{ m}$

$19.5 \text{ m} + 4 \text{ m (Er.)} = 23.5 \text{ m}$

H max. atic - corp principal = 20.0 m

H max. atic - etaj retras = 24.0 m

Calcul înălțimi: $2S + P + 7E + Er$.

$1 \text{ m (S)} + 4 \text{ m (P)} + 28 \text{ m (7E x 3.5)} = 29 \text{ m}$

$29 \text{ m} + 4 \text{ m (Er.)} = 33 \text{ m}$

H max. atic - corp principal = 29 m

H max. atic - etaj retras = 33 m

Etajul retras - va fi retras cu min. 2 m față de planul fațadelor corpului principal.

Pentru toate funcțiunile, cu excepția locuințelor individuale, distanța minimă dintre două clădiri va fi H/2, unde H reprezintă înălțimea clădirii mai înalte, măsurată până la atic sau la cornișă, după caz.

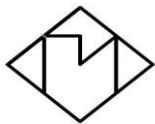
4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Intervențiile propuse urmăresc corelarea cu vecinătățile existente, asigurarea acceselor, amenajarea corespunzătoare a spațiilor destinate circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi, precum și valorificarea unui teren situat în intravilanul municipiului, în condițiile respectării reglementărilor urbanistice. Intervențiile nu vor conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

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

Implementarea investiției propuse va contribui la dezvoltarea și revitalizarea zonei studiate prin valorificarea unui teren situat în intravilanul municipiului Arad și integrarea acestuia într-o structură urbană coerentă și funcțională.

Dezvoltarea incintei va conduce la diversificarea funcțiunilor urbane existente și la creșterea atractivității zonei.



Din punct de vedere economic, investiția propusă va genera efecte pozitive prin dezvoltarea fondului construit, creșterea valorii terenurilor și proprietăților din zonă, atragerea de investiții și contribuții suplimentare la bugetul local. Totodată, realizarea investiției va implica crearea de locuri de muncă temporare pe perioada execuției lucrărilor și posibilitatea dezvoltării unor activități comerciale și de servicii ulterior implementării proiectului.

Din punct de vedere social, proiectul contribuie la dezvoltarea fondului de locuire al municipiului și la îmbunătățirea condițiilor urbane prin amenajarea corespunzătoare a circulațiilor, parcajelor, spațiilor verzi și a infrastructurii aferente.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE DEZVOLTATORI

Costurile aferente implementării investiției propuse vor fi suportate integral de către dezvoltatorul/dezvoltatorii privați, și vor include cheltuielile necesare asigurării cu utilități, realizării construcțiilor preconizate, precum și toate lucrările aferente amenajării incintei. Acestea cuprind amenajarea străzilor, a platformelor carosabile și pietonale, a spațiilor de manevră, parcajelor, trotuarelor, acceselor, platformelor de gospodărire comunala și spațiilor verzi, precum și realizarea bransamentelor, racordurilor și rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Soluția urbanistică propusă urmărește valorificarea eficientă a terenului studiat, dezvoltarea unei funcțiuni compatibile cu evoluția zonei și îmbunătățirea condițiilor de accesibilitate și conectivitate prin amenajarea circulațiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și a infrastructurii aferente.

Având în vedere caracteristicile amplasamentului, poziționarea acestuia în raport cu principalele artere de circulație, precum și necesitatea dezvoltării unei structuri urbane coerente și funcționale, se consideră oportună elaborarea Planului Urbanistic Zonal și aprobarea reglementărilor urbanistice propuse.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea SOIMA