



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Plan Urbanistic Zonal

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE

mun. Arad, zona str Stan Dragu, identificat
prin CF nr. 302315 si CF nr. 307471

Proiect Nr. 618/12.11.2024

FOAIE DE CAPĂT

ELABORARE PUZ ȘI RLU : ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, conform aviz de OPORTUNITATE

FAZA:

ETAPA 1 – 2025 STUDIU DE OPORTUNITATE

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Elaborator:
S.C. VOLUM VIZ S.R.L.
J40/14058/2021
RO44744460

1

Initiator:
BANCIU EUGEN MARCEL



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

arh. Neagu Răzvan
drd.urb.peis. Ivănescu Maria-Alexandra
S.C. VOLUM VIZ S.R.L.

Arhitectură:

arh. Neagu Răzvan Andrei
S.C. VOLUM VIZ S.R.L.

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2 Foaie de gardă
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu de prezentare

2. PIESE DESENATE

- | | | |
|------|--|-------------|
| 2.1. | Încadrare în zonă și încadrare în P.U.G. | Planșa U0.0 |
| 2.2. | Studiu Cvtartal | Planșa U0.1 |
| 2.3. | Situația existentă | Planșa U0.2 |
| 2.4 | Conceptul Propus | Planșa U0.3 |
| 2.4. | Mobilare ilustrativă | Planșa U0.4 |



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PUZ SI RLU: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE, conform AVIZ de OPORTUNITATE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, zona str. Stan Dragu, CF nr. 302315 si CF nr. 307471
BENEFICIAR:	BANCIU EUGEN MARCEL
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	februarie 2025
PROIECT NR.:	NR. 618/12.11.2024
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 1 – STUDIU DE OPORTUNITATE

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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 reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu HCLM 98/1998, 588/14 Noiembrie 2023, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Imobilele nu sunt grevate de sarcini.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2057 din 19.12.2024 eliberat de

Primăria Municipiului Arad.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă obținerea avizului de oportunitate înaintea elaborării documentației de urbanism PUZ - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z:

- Documentații de urbanism aprobate până în prezent în zona de studiu a P.U.Z.-ului;
- P.U.G. Municipiului Arad

1.3.2. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

În vecinătatea zonei studiate prin prezentul P.U.Z. au fost aprobate P.U.Z.-uri, o parte dintre ele producând deja efecte (construire, realizare străzi, operațiuni cadastrale), iar altele fiind în curs de implementare:

- HCLM nr. 81 din 27 martie 2001 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu aferent: „Construire depozit marmură Arad”, intravilan Municipiul Arad, Calea Timișorii, nr. 187/A, Jud. Arad, elaborator S.C. PRODECOR S.R.L. Arad;
- HCLM nr. 173 din 24 iunie 2003 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu aferent: „Hotel pensiune”, intravilan Municipiul Arad, Calea Timișorii, nr. 201-203, Jud. Arad, elaborator WEST PROJECT
- HCLM nr. 151 din 04 iulie 2008 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu aferent: „Construire atelier reparații auto Arad”, intravilan Municipiul Arad, str. Ostașului nr. 26, Jud. Arad, elaborator S.C. Pro Urban S.R.L.
- HCLM nr. 398 din 27 iulie 2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent: „Construire locuință parter și împrejmuire proprietate”, intravilan Municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 76, jud. Arad, elaborator S.C. Arhitectonic S.R.L.

1.3.3. Baza topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate, în sistemul național de referință Stereo '70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

1.3.4. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în



utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona reglementată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile).

1.3.5. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:

- Codul Civil;
 - OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
 - Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - OM 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
 - Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
 - Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
 - Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora;
 - HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - OM nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului
 - INDICATIV:
 - GM/010/2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
 - OM 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - HG 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - HCL Nr. 572 din 26 octombrie 2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad
 - HCL 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
- Construcții
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - OM 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a L50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - Legea nr. 114/1996 a locuinței;
 - Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;
 - Proprietatea și evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor
 - Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

- Legea 18/1991, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată are suprafața de cca. 2,5ha. În urma analizei se constată faptul că în prezent, înspre nord în UTR 37 este prezentă funcțiunea industrială, urmată de terenuri agricole. Înspre sud este prezentă o zonă de terenuri agricole, delimitată de zona studiată printr-o cale ferată. Înspre est este prezent un caracter funcțional preponderent industrial, format din clădiri tip hală de producție și logistică, cât și terenuri agricole proprietate privată. În partea de Vest, caracterul funcțional predominant este rezidențial, zona fiind predominată de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și aflată în UTR 33.

Incinta cu reglementări face parte din UTR nr. 37, reglementate prin PUG Arad aprobat, la limita Estică a UTR 33. Include zone rezidențiale cu clădiri cu regim redus de înălțime însă funcțiunile dominante în zona studiată, aferente UTR 37 include servicii de depozitare și spații industrial nepoluante.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.

Zona studiată se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni rezidențiale și servicii conexe în detrimentul celor agricole. În cadrul terenurilor învecinate cu zona studiată, se regăsesc societăți comerciale ce dețin unități industriale nepoluante, de depozitare și logistică. Există de asemenea și o zonă rezidențială bine dezvoltată, de cealaltă parte a străzii Stan Dragu, aflate în UTR. 33.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică 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.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Teren aflat în proprietatea Municipiului Arad-cat. de folosință-Drum-CF. nr. 355223, Terenuri proprietate privată, terenuri cu construcții industriale, parcela Nr Cad. 313841, parcela Nr. Cad. 364031;
- la V – Str. Stan Dragu, CF. 355223
- la E – Terenuri proprietate privată, terenuri cu construcții industriale, parcela Nr Cad. 302314, respectiv Nr. Cad. 341510;



- la S - Linie cale ferată, Nr. Cad. 340737, Nr. Cad. 366315, Nr. Cad. 304209, Nr. Cad. 304173, ce se învecinează cu linia de cale ferată.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata de 22.734mp, compusă din 2 terenuri proprietate privată a dl-ului BANCIU EUGEN MARCEL, în conformitate cu CF nr. 302315 și CF nr. 307471. Terenurile, definite ca terenuri arabile (CF. 302315) și curți construcții (CF 307471), fac parte din intravilanul municipiului, însă incluse în UTR nr. 37, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ.

2.3. CIRCULAȚIA

Accesul pe parcelă se face din str. Stan Dragu. Proiectul stradal al străzii Stan Dragu este propus spre lărgire, asigurând o lățime carosabilă de minim 7m și un prospect stradal total de 12m (1,5 m pietonal și 1m spațiu verde). Circulațiile interioare din cadrul parcelei vor avea un prospect stradal de 12m, din care minim 7m carosabil. Accesul cu TIR va fi interzis pe parcela, zona industrială și logistică fiind deservită de autovehicule de maxim 7,5t.

2.4. OCUPAREA TERENULUI

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor intravilane cu funcțiunea actuală Curți Construcții pentru Nr. Cad. 307471 și agricolă (arabil) pentru Nr. Cad. 302315, în 3 zone: Zonă rezidențială la stradă în partea de V (LM37a -Zonă locuințe individuale), zonă de activități sportive în partea de N (SVS – Zonă verde pentru complexe și dotări publice sau /și private), și o zonă industrială nepoluantă în partea de E (I37d – Zonă unități nepoluante și depozitare), cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico- edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a dezvoltării.

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.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public și privat adiacent. 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.



Categoria de folosință a parcelelor este de teren arabil (CF. 302315), și curți construcții (CF. 307471), acestea fiind incluse în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 37 ce are următoarele generalități:

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

- LMu37 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban I – zonă unități industriale
- I37a,b - subzonă unități industriale nepoluante și depozitare
- I37c - subzonă unități industriale poluante
- C – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf37 - subzonă căi de comunicație feroviară

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei – Industrie și depozitare

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spații comerciale care deservesc zona.

Prin Planul Urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte: o zonă rezidențială în partea de Vest, care să corespundă caracterului rezidențial existent de cealaltă parte a străzii Stan Dragu, aflat în UTR. 33, o zonă de servicii care servește ca o zonă tampon între zona rezidențială și zona industrială, și o zonă industrială nepoluantă în partea de est, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

Amintim astfel prevederile P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent UTR 37:

„3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

(...)

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

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21- Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni adecvate;

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2;

(...)

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.”

**3.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se propune împărțirea amplasamentului studiat în zone cu funcțiuni mixte:

LM37a – Zona locuințe individuale

Construcții noi:

- locuințe individuale și funcțiuni complementare
- regim de înălțime maxim P+2;
- P.O.T. maxim 40%;
- C.U.T. maxim 1.2;

SVS – Zonă verde pentru complexuri și dotări sportive private și/sau publice

Construcții noi:

- Unități și dotări sportive
- regim de înălțime maxim P+2;
- P.O.T. maxim 30%;
- C.U.T. maxim 0.35;

I37d – Zona unități industriale nepoluante și depozitare

Construcții noi:

- unități industriale nepoluante și depozitare
- regim de înălțime maxim P+1;
- P.O.T. maxim 40%;
- C.U.T. maxim 1;

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se va permite dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare și aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform destinației acomodate.

Parcagele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare actual la nivel local (HCL 187/28 martie 2024). Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului.

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 HCL 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.

Spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HCL 572/26.10.2022, în funcție de destinația fiecărei clădiri, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

-Conform HCL 572/26.10.2022:

Art. 21 Construcții industrial (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr.6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde	Arbori plantați în spațiile destinate parcarilor raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc/loc parcare)
2 mp/locuitor	20	1/50	20	20	1/4

Art. 19 Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr.6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde	Arbori plantați în spațiile destinate parcarilor raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc/loc parcare)
2 mp/locuitor	35	1/50	35	35	-

În LM37a– Zonă de locuințe - sunt propuse următoarele retrageri:

- Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul stradal va fi minim 3m, iar înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare această retragere va fi reglementată în acord



cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.

- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta Codul Civil; în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 8 metri, se vor putea realiza calcane înspre limitele de proprietate laterale cu respectarea Codului Civil și RGU; în cazul construcțiilor izolate, care se vor putea construi pe loturi având front stradal minim 12 metri, se va respecta o retragere de minim 3,00m față de limita laterală în dreapta și minim 2,00m față de limita laterală în stânga; se va avea în vedere posibilitatea alipirii a două loturi având front minim 8 metri în vederea realizării de construcții individuale izolate pe loturi având front 16 metri;
- În cazul în care retragerile menționate anterior, în cazul construcțiilor izolate, sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime maxim propus este P+2, cu înălțimea maximă la cornișă de 9m.

În SVS – Zonă verde pentru complexuri și dotări sportive publice sau private - sunt propuse următoarele retrageri:

- Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul stradal va fi minim 9m. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere minimă de 2m;
- regimul de înălțime maxim propus este P+2, cu înălțimea maximă la cornișă de 9m.

În I37d– Zonă unități industriale nepoluante și depozitare- sunt propuse următoarele retrageri:

- Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de aliniamentul stradal va fi pe aliniament. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere minimă de 2m;
- regimul de înălțime maxim propus este P+1, cu înălțimea maximă la cornișă de 6m.

Locurile de parcare: respectând prevederile HCL 187/28.03.2024, HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

- 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 HCL 187/28.03.202, Art. 16 – Pentru construcțiile de locuințe unifamiliaze se vor respecta următoarele cerințe minime:
 - a) Pentru cele cu suprafață utilă a construcției până la 120 mp – minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
 - b) Pentru cele cu suprafață utilă a construcției peste 120 mp – minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței;

3.2. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul identificat cu C.F. nr. 307471 Arad este traversat de două LEA - linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune, aspect care se impune a fi remediat împreună cu deținătorii acestora. Se vor realiza lucrări de îngropare a liniilor electrice aeriene, pe limita de proprietate a incintei cu reglementări propuse, pe baza soluției tehnice elaborate de furnizorii de energie electrică.

3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Având în vedere 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, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

De asemenea, prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația acestora nefiind corespunzător reglementată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Stan Dragu, realizarea drumurilor de acces în incinta studiată) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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-010- 2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și care nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.



Mobilarea incintei, precum și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. 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, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita 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 explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

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.

În Etapa 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.

Elaborator,
S.C. VOLUM VIZ S.R.L.

Întocmit,
arh. Neagu Răzvan Andrei
drd.urb.peis. Ivănescu Maria-Alexandra

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE